



ESTUDIO DA POSIBILIDADE DE INTRODUCIÓN DA RESERVA DO 40 %
DE VIVENDA PROTEXIDA EN TÓDOLOS ÁMBITOS DE SOLO URBANO
NON CONSOLIDADO E SOLO URBANIZABLE GARANTINDO A SÚA
RENDABILIDADE E EQUILIBRIO

CONCELLO DE VIGO

CONSULTORA GALEGA
DICIEMBRE 2007

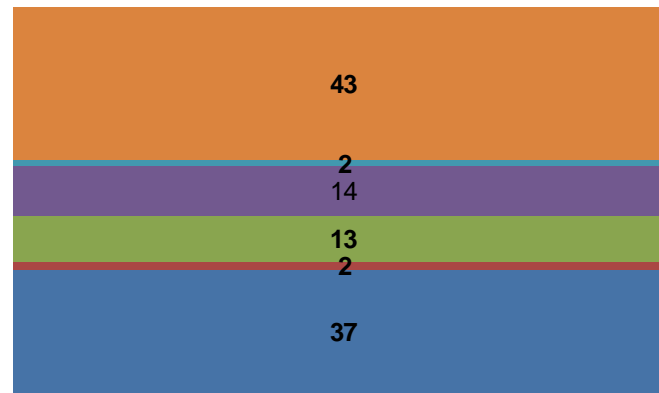


TÉRMINO MUNICIPAL DE VIGO = 110 KM2 -

PLAN XERAL

CATEGORIAS DE SOLO EN KM2

- urbano "consolidado" ■ núcleos rurais
- urbano "no consolidado" ■ "urbanizable" delimitado
- "urbanizable" no delimitado ■ "rústico" protexido



KM2

PLAN XERAL

SOLO "PROTEXIDO" = 39% T.M.

SOLO URBANO CONSOLIDADO + N.R.= 35%

SOLO URBANO NON CONSOLIDADO = 12%

SOLO URBANIZABLE ("NOVO")= 14% T.M. = +29% "SUELO OCUPADO"

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO = SUELO CON “OCUPACIÓN”

- 62% DE LAS ÁREAS TIENEN “INDEMNIZACIONES” > = 50% COSTE DE “URBANIZACIÓN”
- SÓLO UN 23% DE LAS ÁREAS -- SIN “INDEMNIZACIONES” RELEVANTES (<10%)

VIGO 2006

- 302.000 residentes
- 135.000 viviendas
- 141.000 empleos

PLAN XERAL / POTENCIALES

- 106.000 viviendas (+78%) (113.000 + 8.000 – 15.000)
- 81.000 / 95.000 empleos (+ 57% / 67%)

CON UN SOLO UN AUMENTO DEL 29% DEL SUELO “OCUPADO” Y “SEMI-OCUPADO”

| ESTUDIO DE PREVISIONES DE EMPLEO Y POBLACIÓN / CPSV-UPC 2004 | | | |
|--|--------|------------------|------------------------|
| 2,67% | 10 | | 3,0% ANUAL |
| HIPÓTESIS DE | AÑOS | | CREC. EMPLEO 2001-2005 |
| CREC. EMPLEO | 40.000 | EMPLEOS | 45.000 |
| | 38.000 | INMIGRANTES | 43.000 |
| | 41.000 | RESIDENTES | 46.000 |
| | 30.000 | VIVIENDAS NUEVAS | 34.000 |

OFERTA DEL PX
 26 AÑOS-VIVIENDA
 20 AÑOS- EMPLEO
 (SIN “ROCES”)

VIGO = 4.848 VIV./AÑO CON EL VALOR MEDIO DE GALICIA

"FACTURA" Y FINANCIACIÓN DE LAS "INFRAESTRUCTURAS" DEL PLAN XERAL 6.531,7 M€ -- 38% EN INFRAESTRUCTURAS DE CIUDAD

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

NOVIEMBRE 2007

PROGRAMA INVERSIÓN TOTAL Mill.Euros

NOME

1.-SISTEMA XERAL CIDADE

| | |
|------------------------------------|-------|
| 1.1.-SIST.XERAL VIARIO | 693,6 |
| 1.2.-SIST.XERAL INFRAESTRUTURAS DE | 720,9 |
| 1.3.-SIST.XERAL ZONAS VERDES | 161,9 |
| 1.4.-SIST.XERAL DOTACIONES Y | 261,4 |
| 1.5.-ACTUACIONES SECTORIAIS | 520,0 |
| 1.6.-RECUPERACION DO PATRIMONIO | 144,0 |

1.-SISTEMA XERAL CIDADE 2.501,8 (38%)

2.-SISTEMA LOCAL

| | |
|---------------------------------------|---------|
| 2.1.- URBANIZACION DE SISTEMAS LOCAIS | 3.720,5 |
| 2.2.-DOTACIONES E EQUIPAMENTOS | 297,8 |
| 2.3.-ACTUACIONES AILLADAS | 11,7 |

2.-SISTEMA LOCAL 4.030,0 (62%)

6.531,7 M€

El objeto del presente documento es el estudio de posibilidad de introducción da reserva do 40 % de vivenda protexida en tódolos ámbitos de solo urbano non consolidado e solo urbanizable garantindo a rendabilidade dos distintos ámbitos no correspondente estudio económico/ financeiro con la incorporación de rectificaciones derivadas del cumprimento da Orde de 19 de Xaneiro de 2007 da CPTOPT da Xunta de Galicia, los requisitos establecidos na resolución de 10 de setembro de 2007 da Consellería de Medio Ambiente y puntualizacións solicitadas por determinadas colectivos sociales.

Tras un período de revisión las propuestas definitivas se incorporarán a un novo texto refundido do proxecto do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo, previo á súa aprobación definitiva, co contido e calidade precisados no prego de prescripcións técnicas do contrato primixenio.

LA "CIUDAD" CREA VALOR INMOBILIARIO

EL "URBANISMO" DISTRIBUYE VALOR INMOBILIARIO

EL URBANISMO ES TAMBIÉN NEGOCIACIÓN DE PLUSVALÍAS (DE VALORES ABSOLUTOS Y DE AUMENTOS DE VALOR)

IMPORTANCIA DE LA REFERENCIA A LOS VALORES DE MERCADO INMOBILIARIO

- EN TÉRMINOS ABSOLUTOS= PARA MEDIR EL "APORTE" DE LA "CIUDAD PRIVADA" A LA "CIUDAD PÚBLICA" (SUELO, INFRAESTRUCTURA PÚBLICA Y VIVIENDA PROTEGIDA)
- EN TÉRMINOS RELATIVOS = IGUALACIÓN DE VALORES PATRIMONIALES COMPENSANDO LA ATRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDADES Y USOS, MANTENIENDO "VALORES RELATIVOS DE POSICIÓN" EN LA CIUDAD
- LA PROPORCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA DE PRECIO MÁXIMO TASADO POR LA ADMINISTRACIÓN Y POR DEBAJO DEL PRECIO DE MERCADO (APROX.ENTRE $\frac{1}{2}$ Y $\frac{1}{3}$ EN VIGO) ES TAMBIÉN UNA PARTE DE LA NEGOCIACIÓN DE PLUS-VALOR ES ABSOLUTOS Y DE PLUSAVALORES POR AUMENTO DE PRECIOS , JUNTO CON LAS CARGAS URBANÍSTICAS
- UK: "NINGUNA PLUSAVALÍA JUSTIFICA UN MAL PROYECTO" (EN POSITIVO= TODOS LOS PROYECTOS HAN DE SER SOLVENTES)

El documento de aprobación provisional justificaba que su contenido se ajustaba a los contenidos del art. 52.3 y 112.1.

Art. 52.3. “Así mesmo, o plan xeral deberá garanti-la coherencia interna das determinacións urbanísticas, a viabilidade técnica e económica da ordenación proposta, o equilibrio dos beneficios e cargas derivados do plan entre as distintas áreas de reparto, a proporcionalidade entre o volumen edificábel e os espazos libres públicos de cada ámbito de ordenación e a participación da comunidade nas plusvalías xeradas en cada área de reparto”

Art. 112.1. Regras para a delimitación. “A delimitación de áreas de reparto efectuarase tendo en conta o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas así como a proporcionalidade entre a edificabilidade resultante e as cargas e dotacións prevista.”.

La primera consecuencia económica de la introducción de una reserva adicional de vivienda protegida es la reducción de los “valores expectantes” del suelo en la medida que la vivienda protegida se sitúa muy por debajo del precio de la vivienda libre. Se trata únicamente de una reducción de valores expectantes en la medida que el Plan General no está definitivamente aprobado.

Las transacciones que se hubiesen efectuado en base a los valores expectantes habrían incurrido por tanto en una decisión arriesgada económicamente en un “mercado de futuros” como es caso del mercado de suelo bruto.

El mantenimiento del mismo equilibrio el Plan que se aprobó provisionalmente, sin modificar la superficie delimitada o computable, la edificabilidad y las cargas de urbanización, únicamente se puede conseguir con PORCENTAJES DIFERENCIALES EN CADA ÁREA, si se quiere garantiza un crecimiento uniforme del valor residual del suelo, que es el criterio básico para el mantenimiento del equilibrio.

UN AVANCE =La metodología del presente documento parte de mantener un crecimiento lineal de los valores residuales de 2003 del 75%, actualizar los costes de urbanización en un 25%, las indemnizaciones en un 75% y ajustar los porcentajes de vivienda protegida en función de los nuevos precios inmobiliarios por usos y localizaciones.

En términos económicos significa que los precios inmobiliarios de 2007 permiten absorber la reducción de expectativas derivadas de las reservas adicionales y la actualización de los costes de urbanización e indemnizaciones, GARANTIZANDO INCREMENTOS DE VALOR EN EL SUELO BRUTO, AUNQUE POR DEBAJO DE LAS EXPECTATIVAS.

EL PLAN GENERAL APROBADO INICIALMENTE EN 2004 (CON VALORES INMOBILIARIOS DE 2003)
Y APROBADO PROVISIONALMENTE EN 2006 (MANTENIENDO VALORES DE 2003)
Y RE-AJUSTADO A LA ORDE DE 10 XANEIRO EN ABRIL 2007=

METODOLOGÍA (INNOVADORA)

EDIFICABILIDAD-USOS Y CARGAS URBANÍSTICAS DE URBANIZACIÓN LOCAL-INDEMNIZACIONES
COMPENSADO CON ATRIBUCIÓN LINEAL DE % VIVIENDA PROTEGIDA Y URBANIZACIÓN GENERAL
PARA GARANTIZAR UN VALOR RESIDUAL DE MERCADO Y PROPORCIONAL

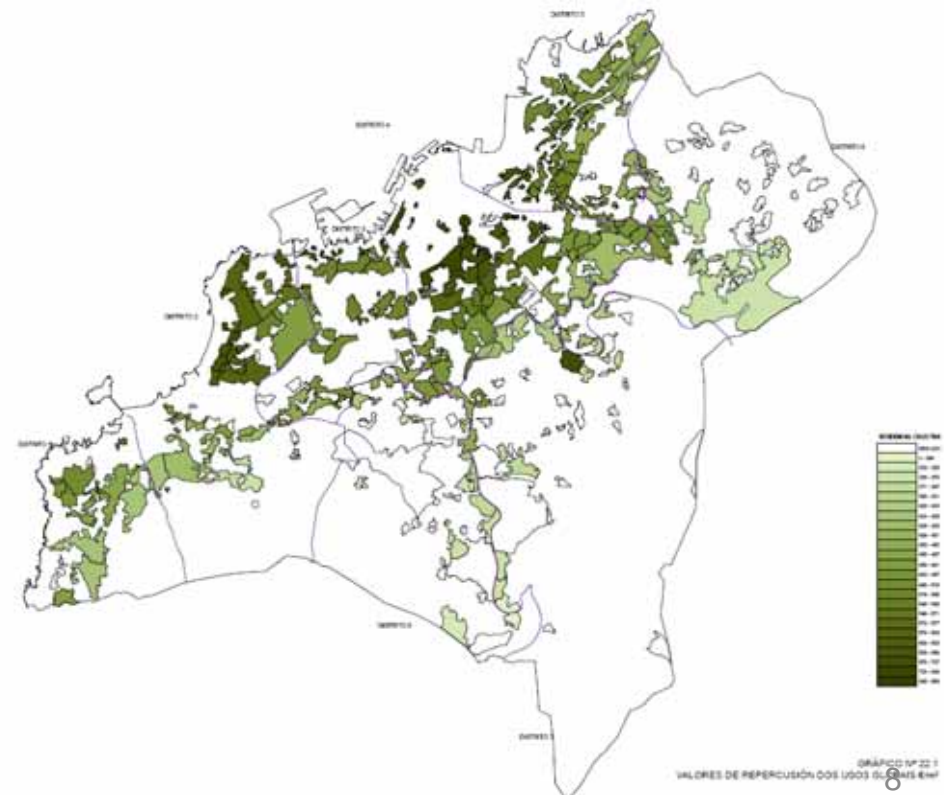
EN ESTE SENTIDO EL 21% DE VPA ERA LA MÁXIMA POSIBLE COMPATIBLE
CON EL CONJUNTO DE CARGAS URBANÍSTICAS

EL PUNTO DE PARTIDA=
PRECIOS INMOBILIARIOS
VALORES DE REPERCUSIÓN UNITARIO
POR ÁMBITOS 2003 EN €/M2 C.

PRECIO MEDIO "SOLAR" =
374 €/M2C (62.000 PTA)

PRECIO MEDIO "SOLAR" DE
VIVIENDA LIBRE=
480 €/M2 (80.000 PTA)

PRECIO MEDIO DE VIVIENDA LIBRE =
1.551 €/M2C. (258.000 PTA)
ESTADÍSTICA DEL Mº FOMENTO DE 2003
(SOLAR =31% PV)



| clave | nom e | uso | dístric to | Sistema Actuación | superficie de limitada | superficie total edificable | base colectiva libre | coef distribo colectiva libre | factor correcto colectiva libre | valor repercusión colectiva libre |
|--------|-------------------------|-------------|------------|-------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| A-1-01 | CANIDO PRAIA | RESIDENCIAL | 1 | COMPENSACIÓN | 20.428 | 14.157 | 480 | 0,95 | 1,26 | 576 |
| A-1-02 | CANABIDO ZAPATEIRA | RESIDENCIAL | 1 | COMPENSACIÓN | 12.329 | 5.178 | | | | |
| A-1-04 | OIA | RESIDENCIAL | 1 | COMPENSACIÓN | 6.726 | 3.027 | | | | |
| A-1-05 | CABO ESTAI | RESIDENCIAL | 1 | COMPENSACIÓN | 51.688 | 23.260 | 480 | 0,95 | 1,06 | 484 |
| A-1-06 | OUTEIRO OIA | RESIDENCIAL | 1 | COMPENSACIÓN | 78.954 | 41.846 | 480 | 0,95 | 1,00 | 457 |
| A-1-07 | IGREXA OIA | RESIDENCIAL | 1 | COMPENSACIÓN | 21.566 | 11.861 | 480 | 0,95 | 1,00 | 457 |
| A-1-08 | OIA 1 | RESIDENCIAL | 1 | COMPENSACIÓN | 11.015 | 4.957 | | | | |
| A-1-09 | CURRAS | RESIDENCIAL | 1 | COMPENSACIÓN | 8.711 | 4.399 | 480 | 0,95 | 1,00 | 457 |
| A-1-10 | COVA DA BARXA OIA | RESIDENCIAL | 1 | COMPENSACIÓN | 8.268 | 3.307 | | | | |
| A-1-11 | GANDARA SAIANS | RESIDENCIAL | 1 | COMPENSACIÓN | 59.201 | 24.864 | | | | |
| A-2-01 | ROADE | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 50.453 | 34.308 | 480 | 1,10 | 1,26 | 666 |
| A-2-02 | VEIGUIÑA ALCABRE | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 31.015 | 23.261 | 480 | 1,10 | 1,09 | 576 |
| A-2-03 | FONTES | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 11.910 | 6.751 | 480 | 1,10 | 1,09 | 576 |
| A-2-04 | AMEXEIRA | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 44.075 | 26.445 | 480 | 1,10 | 1,03 | 545 |
| A-2-05 | VINA GRANDE | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 29.801 | 16.391 | 480 | 1,10 | 1,09 | 576 |
| A-2-06 | ROTEA | RESIDENCIAL | 2 | EXPROPIACIÓN | 4.799 | 3.839 | 480 | 1,10 | 1,09 | 576 |
| A-2-07 | CRUCERO | RESIDENCIAL | 2 | COOPERACIÓN | 77.985 | 83.444 | 480 | 1,10 | 1,08 | 571 |
| A-2-08 | PERTEGUEIRAS | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 22.539 | 16.228 | 480 | 1,10 | 1,15 | 608 |
| A-2-10 | PEREIRAS | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 24.410 | 14.646 | 480 | 1,10 | 1,15 | 608 |
| A-2-11 | SAMIL 2 | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 53.352 | 45.349 | 480 | 1,10 | 1,26 | 666 |
| A-2-12 | REDONDO | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 31.508 | 22.056 | 480 | 1,10 | 1,20 | 635 |
| A-2-13 | SAMIL-REDONDO | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 53.156 | 34.551 | 480 | 1,10 | 1,15 | 608 |
| A-2-14 | TOMADA | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 17.970 | 8.985 | | | | |
| A-2-15 | SAMIL 3 | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 43.709 | 37.153 | 480 | 1,10 | 1,20 | 635 |
| A-2-16 | COMBRO | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 30.902 | 15.451 | 480 | 1,00 | 1,00 | 481 |
| A-2-17 | CARRASQUEIRA | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 6.825 | 3.071 | | | | |
| A-2-18 | BREADOURO | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 27.028 | 13.514 | 480 | 1,00 | 1,00 | 481 |
| A-2-19 | CARRASQUEIRA 1 (CORUÑA) | INDUSTRIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 24.536 | 15.458 | | | | |
| A-2-21 | CEAN | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 7.157 | 3.578 | 480 | 1,10 | 0,92 | 487 |

+ CUADRO DE TODOS LOS USOS= VER ANEXO 1

SE MANTIENEN LOS COEFICIENTES DE 2003 EN 2007

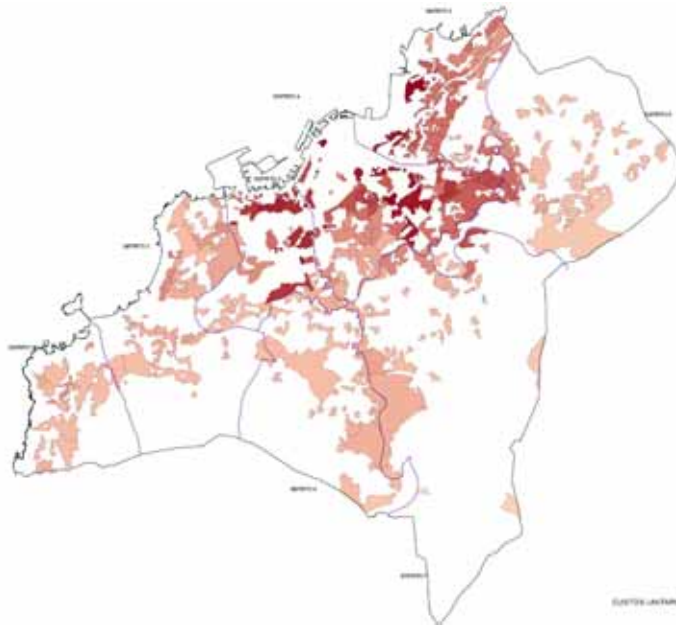
| | | | | | | | | | | | | | |
|--------|--------------------|---------------|---|--------------|---------|---------|-----|------|------|-----|-----|------|------|
| A-4-01 | BARRIO DO CURA | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 23.564 | 58.201 | 480 | 1,20 | 1,26 | 727 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-03 | CHILE | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 4.613 | 6.920 | 480 | 1,20 | 1,26 | 727 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-04 | BERAMAR | RESIDENCIAL | 4 | COOPERACIÓN | 59.455 | 115.343 | 480 | 1,20 | 1,36 | 785 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-05 | HISPANIDADE | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 21.645 | 21.645 | 480 | 1,20 | 1,36 | 785 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-06 | PRAZA DE ESPAÑA | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 38.114 | 62.651 | 480 | 1,20 | 1,68 | 969 | | | |
| A-4-07 | SAN ROQUE | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 47.161 | 68.289 | | | | | | | |
| A-4-08 | COLOMBIA 2 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 8.324 | 11.654 | 480 | 1,20 | 1,16 | 669 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-09 | CALVARIO 6 | RESIDENCIAL | 4 | COOPERACIÓN | 6.356 | 17.930 | 480 | 1,20 | 1,16 | 669 | | | |
| A-4-10 | CALVARIO 5 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 5.216 | 7.563 | 480 | 1,20 | 1,16 | 669 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-12 | CONCHEIRO | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 7.581 | 12.130 | 480 | 1,20 | 1,47 | 848 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-13 | A PASTORA CARMEN | RESIDENCIAL | 4 | COOPERACIÓN | 72.947 | 82.138 | 480 | 1,20 | 1,36 | 785 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-15 | SAN ROQUE 1 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 45.197 | 54.236 | 480 | 1,20 | 1,16 | 669 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-16 | SAN ROQUE 2 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 7.358 | 7.358 | 480 | 1,20 | 1,16 | 669 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-17 | CALVARIO 1 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 28.864 | 44.739 | 480 | 1,20 | 1,10 | 635 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-18 | CALVARIO 3 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 12.460 | 18.690 | 480 | 1,20 | 1,05 | 606 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-19 | CALVARIO 4 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 7.013 | 8.416 | 480 | 1,20 | 1,05 | 606 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-20 | CURROS 3 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 58.207 | 44.237 | 480 | 1,20 | 0,84 | 485 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-21 | CAMBESES 2 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 16.998 | 17.848 | 480 | 1,20 | 0,84 | 485 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-22 | CAMBESES 1 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 92.612 | 84.740 | 480 | 1,20 | 0,84 | 485 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-23 | COUTADA NOVA | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 81.992 | 93.471 | 480 | 1,20 | 0,84 | 485 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-24 | REGUEIRO | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 5.933 | 6.599 | 480 | 1,20 | 1,35 | 781 | | | |
| A-4-25 | MANTELAS | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 53.376 | 60.602 | 480 | 1,20 | 1,26 | 727 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-26 | BAXADA Á SAN ROQUE | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 28.764 | 34.517 | 480 | 1,20 | 1,05 | 606 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-27 | CALVARIO 2 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 19.763 | 32.609 | 480 | 1,20 | 1,10 | 635 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-28 | CEBOLEIRA | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 10.343 | 12.408 | 480 | 1,20 | 0,95 | 548 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-29 | SANTA CRISTINA | RESIDENCIAL | 4 | COOPERACIÓN | 78.702 | 39.351 | 480 | 1,20 | 0,84 | 485 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-30 | CURROS 1 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 104.117 | 91.623 | 480 | 1,20 | 0,84 | 485 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-31 | CURROS 2 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 39.005 | 39.005 | 480 | 1,20 | 0,84 | 485 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-33 | RIOBO | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 130.190 | 152.583 | 480 | 1,20 | 1,47 | 848 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-34 | SALGUEIRA | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 116.057 | 135.066 | 480 | 1,20 | 1,21 | 698 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-35 | NIDO | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 16.646 | 14.981 | 480 | 1,20 | 1,05 | 606 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-36 | ESTACIÓN-CÁRCERE | TERCARIO XERA | 4 | EXPROPIACIÓN | 56.919 | 77.148 | 480 | 1,20 | 0,95 | 548 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-37 | OFIMÁTICO | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 253.617 | 201.879 | 480 | 1,20 | 1,00 | 577 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-38 | NAIA 1 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 18.250 | 10.950 | 480 | 1,20 | 0,74 | 427 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-4-39 | NAIA 2 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 43.611 | 26.167 | 480 | 1,20 | 0,74 | 427 | 240 | 1,00 | 1,00 |

SUELO URBANIZABLE- MUESTRA

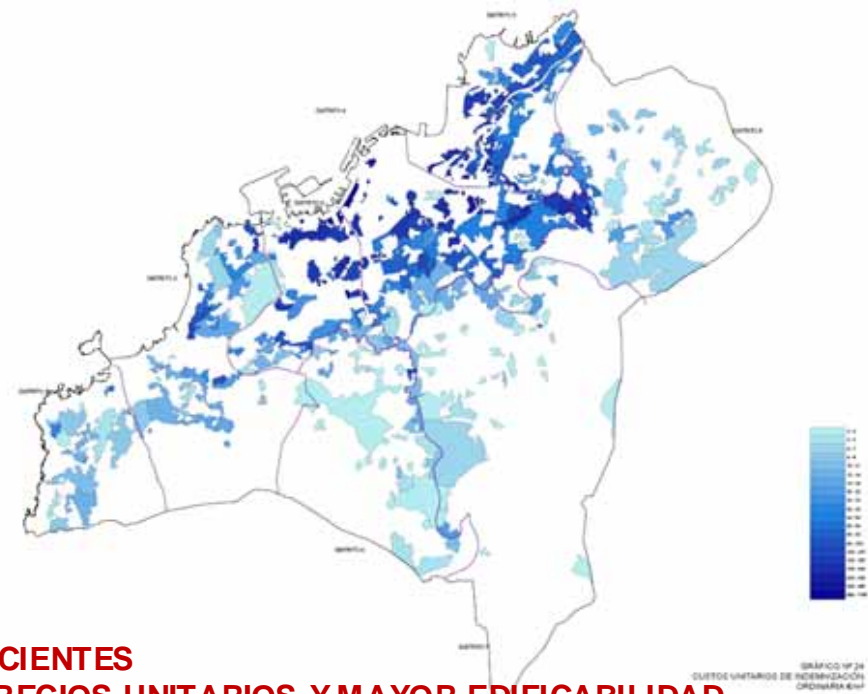
| | | | | | | | | | | | | | |
|----------|-------------------------|-----------------|------|--------------|-----------|---------|-----|------|------|-----|-----|------|------|
| S-01-R | ROTEA | RESIDENCIAL | SECT | COOPERACIÓN | 104.515 | 88.838 | 480 | 1,20 | 0,79 | 456 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-03-R | TRONCAL | RESIDENCIAL | SECT | COOPERACIÓN | 113.791 | 91.033 | 480 | 1,20 | 0,84 | 485 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-05-R | ORXA | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 87.633 | 65.725 | 480 | 1,20 | 0,95 | 548 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-06-R | CANTABRIA | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 37.233 | 26.063 | 480 | 1,20 | 0,95 | 548 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-07-R | FONTÁNS | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 72.738 | 61.827 | 480 | 1,10 | 0,92 | 487 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-08-R | CEREIRO | RESIDENCIAL | SECT | COOPERACIÓN | 305.284 | 158.748 | 480 | 0,85 | 0,97 | 396 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-09-R | CAFIRO | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 133.207 | 60.929 | | | | | | | |
| S-11-I | AMEAL | INDUSTRIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 106.011 | 53.006 | | | | | | | |
| S-12-R | SABAXÁNS | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 509.088 | 391.457 | 480 | 1,20 | 0,74 | 427 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-13-R | IGREXA-CABRAL | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 143.824 | 64.721 | 480 | 0,85 | 0,89 | 364 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-14-R | FONTES-PERTEGUEIRAS | RESIDENCIAL | SECT | COOPERACIÓN | 402.940 | 195.777 | 480 | 1,10 | 1,15 | 608 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-16-R | NAIA 1 | RESIDENCIAL | SECT | COOPERACIÓN | 194.619 | 136.233 | 480 | 1,10 | 0,81 | 428 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-17-R | NAIA 2 | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 49.739 | 27.854 | 480 | 0,85 | 1,04 | 425 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-18-IT | GANDARIÑA | INDUSTRIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 57.715 | 46.172 | | | | | | | |
| S-21-T/R | LIÑEIRIÑOS | TERCIARIO XERVA | SECT | EXPROPIACIÓN | 1.508.069 | 854.953 | 480 | 0,85 | 0,90 | 368 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-22-R | MILLAREIRA | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 110.296 | 71.692 | 480 | 1,10 | 1,03 | 545 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-23-R | PARROCHA B | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 60.569 | 48.455 | 480 | 0,80 | 1,10 | 423 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-24-R | GÁNDARA | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 125.583 | 72.838 | 480 | 1,10 | 1,03 | 545 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-25-R | COSTA CASTRELOS | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 344.579 | 200.488 | 480 | 1,10 | 0,92 | 487 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-26-R | PESCADEIRA | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 244.993 | 148.598 | 480 | 0,80 | 1,10 | 423 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-28-R | PETETA | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 179.249 | 105.756 | 480 | 0,80 | 1,10 | 423 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-29-R | SEGADE | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 43.855 | 18.858 | 480 | 0,85 | 0,97 | 396 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-30-R | FRAGOSIÑO | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 139.329 | 77.486 | 480 | 1,10 | 0,92 | 487 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-31-R | RIO | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 267.143 | 141.586 | 480 | 1,10 | 1,14 | 601 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-32-R | GORGOSO | RESIDENCIAL | SECT | CONCERTO | 110.789 | 47.079 | 480 | 1,10 | 0,81 | 428 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-33-I | A.P. BALÁIDOS | INDUSTRIAL | SECT | EXPROPIACIÓN | 223.771 | 167.828 | | | | | | | |
| S-34-R | FALCOA | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 127.653 | 74.039 | 480 | 1,10 | 0,92 | 487 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-37-I | CARRASQUEIRA INDUSTRIAL | INDUSTRIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 52.270 | 35.021 | | | | | | | |
| S-40-R | VERDEAL | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 51.666 | 24.800 | 480 | 1,10 | 0,81 | 428 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-42-R | HERMIDA | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 343.113 | 137.245 | 480 | 1,10 | 0,81 | 428 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-43-R | VERDEAL 2 | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 40.132 | 16.053 | 480 | 1,10 | 0,81 | 428 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-44-I | P.I.MATAMÁ-VALADARES | INDUSTRIAL | SECT | EXPROPIACIÓN | 1.216.333 | 712.676 | | | | | | | |
| S-46-R | CARNEIRAS | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 97.424 | 38.367 | 480 | 0,80 | 1,10 | 423 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-47-R | CARTO DO VIÑO | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 137.912 | 58.613 | 480 | 0,80 | 1,03 | 396 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-50-R | CABO ESTAI NORTE | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 237.879 | 102.288 | 480 | 0,95 | 1,13 | 516 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-51-R | CABO ESTAI SUR | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 78.873 | 39.437 | 480 | 0,95 | 1,06 | 484 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-52-R | MATOCA | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 295.741 | 118.296 | 480 | 0,95 | 1,00 | 457 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-53-R | XUNQUEIRA | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 502.376 | 190.903 | 480 | 0,95 | 0,93 | 425 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-54-R | SENRA (OIA) | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 40.432 | 21.429 | 480 | 0,95 | 1,00 | 457 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-55-R | ESTOMADA 1 | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 298.075 | 112.955 | 480 | 0,95 | 0,93 | 425 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| S-56-R | SAIÁNS | RESIDENCIAL | SECT | COMPENSACIÓN | 253.743 | 100.366 | 480 | 0,95 | 0,93 | 425 | 240 | 1,00 | 1,00 |

POR QUÉ NO SE PUBLICARON ESTOS VALORES EN EL PLAN...
SI EL URBANISMO ES CADA VEZ MÁS...UNA DISCUSIÓN DE VALORES...

COSTES UNITARIOS DE URBANIZACIÓN EN €/M2 C.

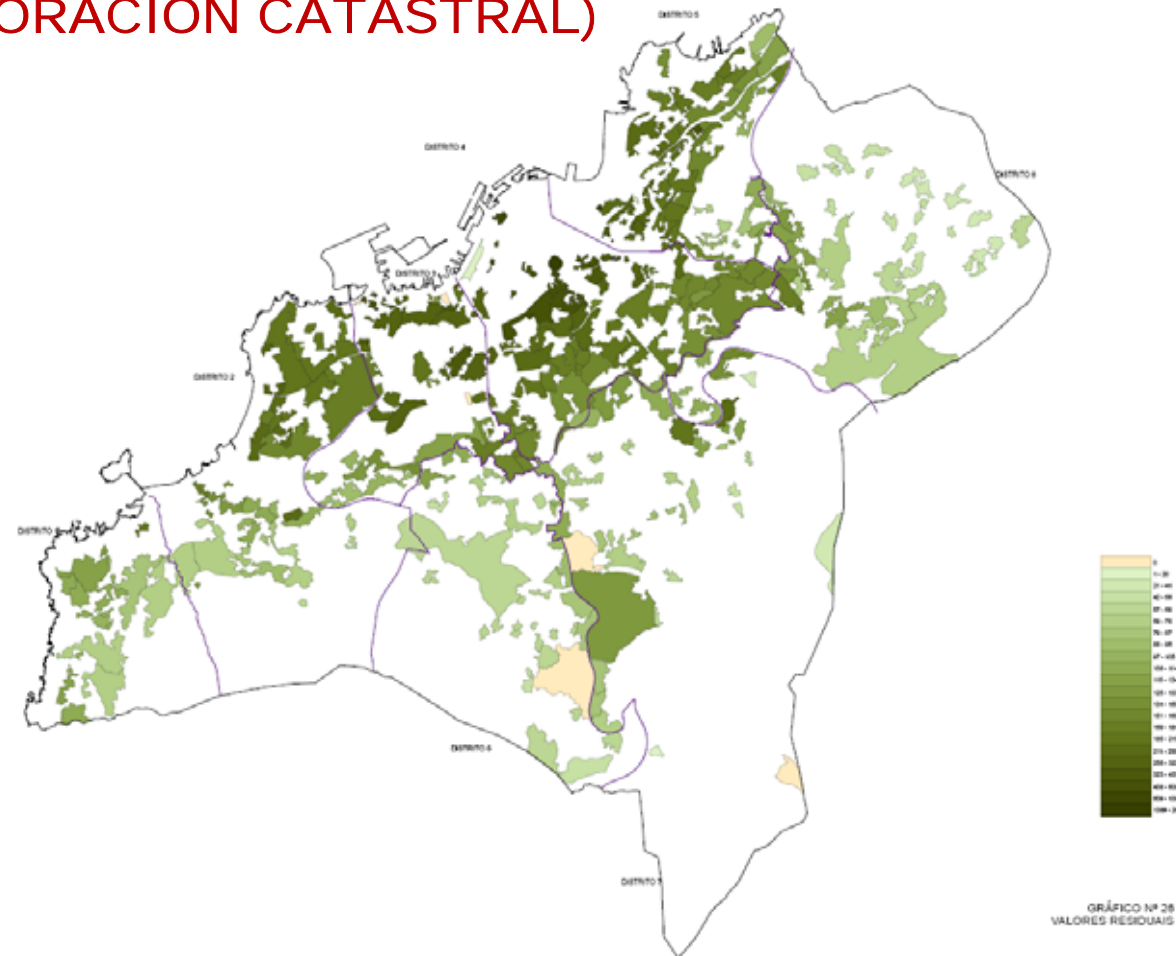


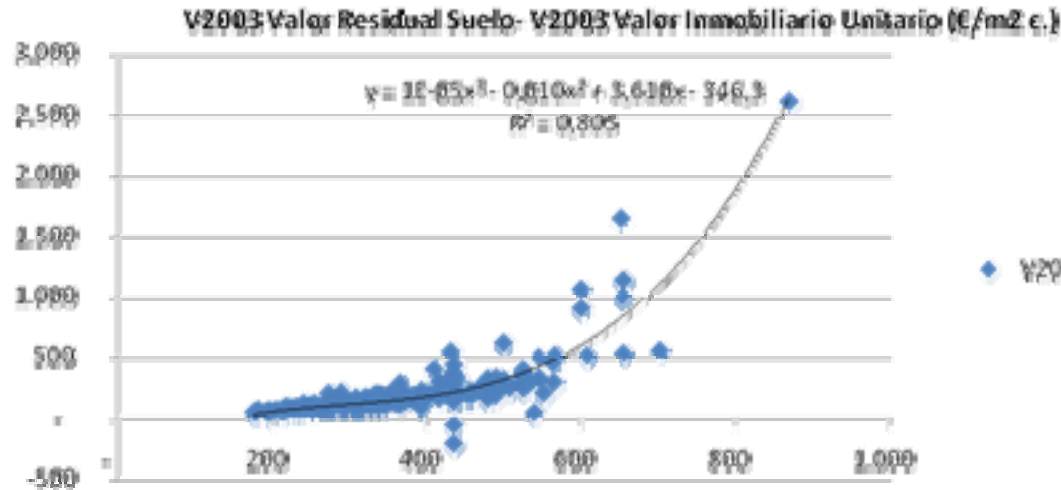
COSTES UNITARIOS DE INDEMNIZACIONES EN €/M2C.



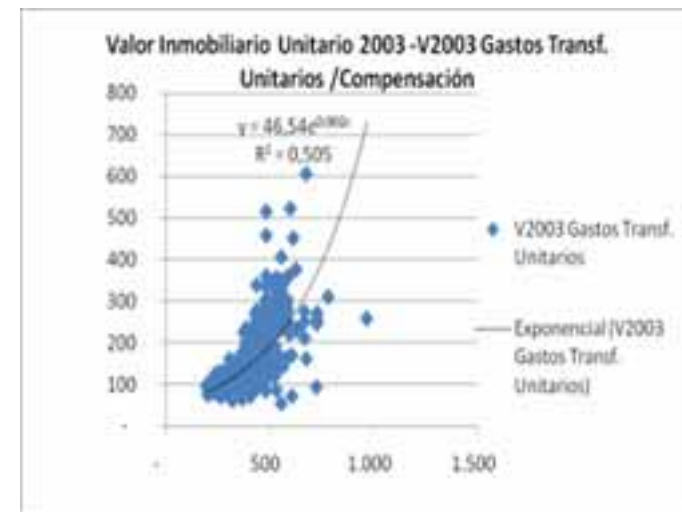
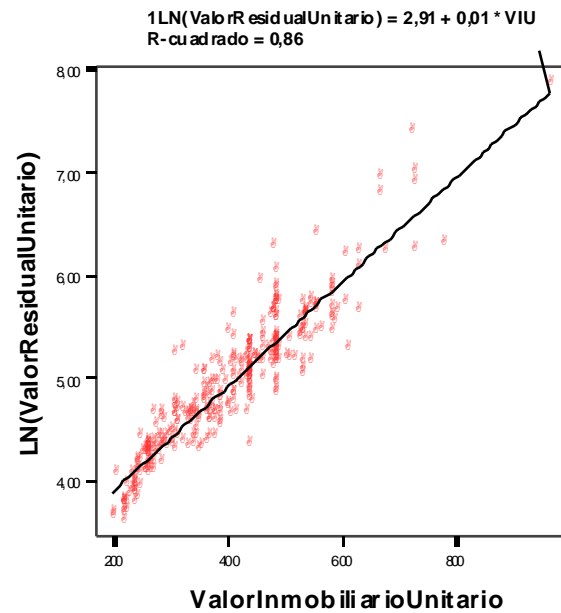
**LAS CARGAS UNITARIAS DE URBANIZACIÓN SON DECRECIENTES
DESDE EL CENTRO PARA COMPENSAR LOS MAYORES PRECIOS UNITARIOS Y MAYOR EDIFICABILIDAD
CARGA MEDIA = 152 €/M2 C. (25.200 PTA)**

CONTENIDO MÁXIMO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO "BRUTO"
VALORES RESIDUALES
EN €/M2 SUELO
VALOR MEDIO= 185 €/M2 C. (31.000 PTA)
(1/2 EN VALORACIÓN CATASTRAL)





PROPORCIONALIDAD
 DE CARGAS Y
 BENEFICIOS=
 CORRELACIONES
 ESTADÍSTICAS



El **estudio de correlaciones** se ha realizado tomando únicamente los ámbitos y sectores a desarrollar por el Sistema de Compensación (326 sobre 380) por cuando los previstos por Expropiación, Concerto y Expropiación incorporan ajustes específicos de cargas de urbanización y valores residuales del suelo.

El **"Valor Residual Unitario"** está muy relacionado con las dos variables independientes: **"Valor Inmobiliario Unitario"** e **"Índice de Edificabilidad Bruta"**, pero éstas también lo están entre sí, como se observa en las tres figuras (la mejor relación se da considerando las variables "Valor Residual Unitario" e "Índice de Edificabilidad Bruta" en logaritmos).

En consecuencia, al hacer el **modelo de regresión por pasos con las dos variables**, entra en el primer paso la más relacionada, "Valor Inmobiliario Unitario", explicando el 86,0%. Aunque la "Edificabilidad" mejora el ajuste, sólo lo hace en un 3,5%. Entre las dos variables independientes la calidad del ajuste es del 89,5%.

La ecuación de regresión correspondiente al ajuste del logaritmo del **"Valor Residual Unitario"** (Y_i) sobre **"Valor Inmobiliario Unitario"** (X_i) y sobre el logaritmo del **"Índice de Edificabilidad Bruta"** (Z_i) toma la siguiente expresión:

$$\ln \hat{Y}_i = 3,607 + 0,004 \cdot X_i + 0,462 \cdot \ln Z_i$$

En consecuencia, el valor ajustado del "Vabr Residual Unitario" vendrá dado por:

$$\hat{Y}_i = e^{3,607+0,004 \cdot X_i} \cdot Z_i^{0,462}$$

El modelo en la formulación indicada es por tanto válido a efectos previsionales.

La significación estadística de los valores residuales del suelo en relación a los valores unitarios de repercusión de solar y la edificabilidad, referidos al año 2003, es del 89,5%, con un efecto de la edificabilidad de sólo el 3,5%, lo cual pone de relieve que dicho efecto fue limitado al mínimo con tal de garantizar la **"proporcionalidad entre la edificabilidad resultante y las cargas y dotaciones previstas"**, a las áreas de reparto o nuevo desarrollos, pero reconociendo a la propiedad de cada uno su **"valor de posición"** en la ciudad y en el cual el mercado inmobiliario valora especialmente la distancia y accesibilidad en tiempo a los diferentes centralidades de la ciudad.

PRECIOS INMOBILIARIOS 1987 - 1997 - 2003 - 2007 EN GALICIA Y EN ESPAÑA EN VALORES CORRIENTES:

PRECIOS NOMINALES ESTABILIZADOS ENTRE 1993 Y 1997

CRECIMIENTO ININTERRUMPIDO DESDE 1997

GALICIA 1997- 2003= 64%

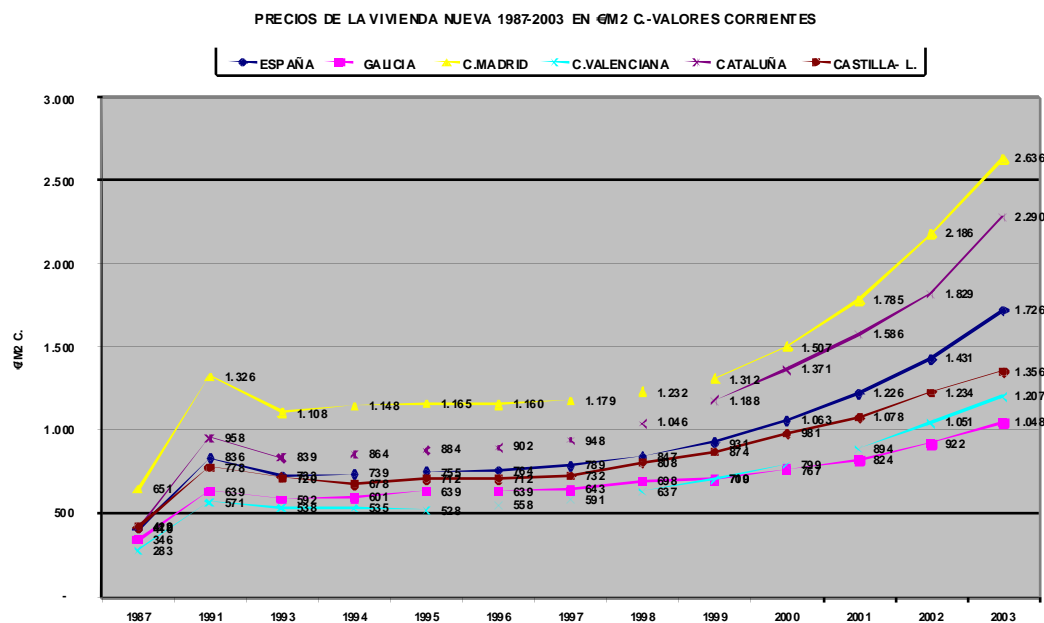
GALICIA 2003- 2006= 49%

| Precios Galicia €/m ² c Valores Corrientes | |
|---|-------|
| 1987 | 329 |
| 1988 | 413 |
| 1989 | 484 |
| 1990 | 530 |
| 1991 | 577 |
| 1992 | 539 |
| 1993 | 537 |
| 1994 | 543 |
| 1995 | 554 |
| 1996 | 563 |
| 1997 | 572 |
| 1998 | 595 |
| 1999 | 614 |
| 2000 | 661 |
| 2001 | 718 |
| 2002 | 800 |
| 2003 | 937 |
| 2004 | 1.060 |
| 2005 | 1.210 |
| 2006 | 1.394 |

Fuente: M^o de Fomento hasta 2004
M^o de la Vivienda 2004-2007

| | |
|--------------|------|
| % 1987- 2006 | 324% |
| % 1997-2006 | 144% |
| % 1997-2003 | 64% |

| | |
|--------------|-----|
| % 2003 -2006 | 49% |
|--------------|-----|



PRECIOS INMOBILIARIOS DE VIGO 2003 - 2007
 JUSTIFICACIÓN DE LOS PRECIOS DE REFERENCIA
 DE VIGO 2007 A LOS EFECTOS DE LA PRESENTE PROPUESTA

VIVIENDA NUEVA 2003= 1.551 €/M2 C. (258.000 PTA)
 VIVIENDA NUEVA 2007/3 = 2.676 €/M2 C. (445.000 PTA)

CRECIMIENTO 2003- 2007 = 73%
 15% ANUAL ACUMULATIVO EN 4 AÑOS

| | Municipio | Precios de vivienda | | |
|----------|-----------|---------------------------------|---|-------|
| | | hasta dos años de antigüedad | con más de dos años de antigüedad | Total |
| 2007 / 3 | Vigo | 2.676 | 1.996 | 2.359 |
| 2006 / 4 | Vigo | 2.686 | 1.925 | |
| 2005 / 1 | Vigo | 1.917 | 1.588 | |
| 2003 / 4 | Vigo | 1.551 | | |

% 2003 - 2007 73%

% 2003 - 2006 73%

% 2003- 2005 24%

% 2005- 2007 40%

- + CONSULTAS A PORTALES INTERNET DE EMPRESAS Y GENERALES
- + VALORACIONES DE LA XERENCIA DE URBANISMO=
- = MANTENER EL CUADRO DE VALORES RELATIVOS INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD

| clave | nom e | uso | dístric to | Sistema Actuación | superficie de limitada | superficie total edificable | base colectiva libre | coef distrib colectiva libre | factor correctivo colectiva libre | valor re percusión colectiva libre |
|--------|-------------------------|-------------|------------|-------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| A-1-01 | CANIDO PRAIA | RESIDENCIAL | 1 | COMPENSACIÓN | 20.428 | 14.157 | 480 | 0,95 | 1,26 | 576 |
| A-1-02 | CANABIDO ZAPATEIRA | RESIDENCIAL | 1 | COMPENSACIÓN | 12.329 | 5.178 | | | | |
| A-1-04 | OIA | RESIDENCIAL | 1 | COMPENSACIÓN | 6.726 | 3.027 | | | | |
| A-1-05 | CABO ESTAI | RESIDENCIAL | 1 | COMPENSACIÓN | 51.688 | 23.260 | 480 | 0,95 | 1,06 | 484 |
| A-1-06 | OUTEIRO OIA | RESIDENCIAL | 1 | COMPENSACIÓN | 78.954 | 41.846 | 480 | 0,95 | 1,00 | 457 |
| A-1-07 | IGREXA OIA | RESIDENCIAL | 1 | COMPENSACIÓN | 21.566 | 11.861 | 480 | 0,95 | 1,00 | 457 |
| A-1-08 | OIA 1 | RESIDENCIAL | 1 | COMPENSACIÓN | 11.015 | 4.957 | | | | |
| A-1-09 | CURRÁS | RESIDENCIAL | 1 | COMPENSACIÓN | 8.711 | 4.399 | 480 | 0,95 | 1,00 | 457 |
| A-1-10 | COVA DA BARXA OIA | RESIDENCIAL | 1 | COMPENSACIÓN | 8.268 | 3.307 | | | | |
| A-1-11 | GANDARA SAIANS | RESIDENCIAL | 1 | COMPENSACIÓN | 59.201 | 24.864 | | | | |
| A-2-01 | ROADE | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 50.453 | 34.308 | 480 | 1,10 | 1,26 | 666 |
| A-2-02 | VEIGUIÑA ALCABRE | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 31.015 | 23.261 | 480 | 1,10 | 1,09 | 576 |
| A-2-03 | FONTES | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 11.910 | 6.751 | 480 | 1,10 | 1,09 | 576 |
| A-2-04 | A MEIXEIRA | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 44.075 | 26.445 | 480 | 1,10 | 1,03 | 545 |
| A-2-05 | VIÑA GRANDE | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 29.801 | 16.391 | 480 | 1,10 | 1,09 | 576 |
| A-2-06 | ROTEA | RESIDENCIAL | 2 | EXPROPIACIÓN | 4.799 | 3.839 | 480 | 1,10 | 1,09 | 576 |
| A-2-07 | CRUC EIRO | RESIDENCIAL | 2 | COOPERACIÓN | 77.985 | 83.444 | 480 | 1,10 | 1,08 | 571 |
| A-2-08 | PERTEGUEIRAS | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 22.539 | 16.228 | 480 | 1,10 | 1,15 | 608 |
| A-2-10 | PEREIRAS | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 24.410 | 14.646 | 480 | 1,10 | 1,15 | 608 |
| A-2-11 | SAMIL 2 | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 53.352 | 45.349 | 480 | 1,10 | 1,26 | 666 |
| A-2-12 | REDONDO | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 31.508 | 22.056 | 480 | 1,10 | 1,20 | 635 |
| A-2-13 | SAMIL-REDONDO | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 53.156 | 34.551 | 480 | 1,10 | 1,15 | 608 |
| A-2-14 | TOMADA | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 17.970 | 8.985 | | | | |
| A-2-15 | SAMIL 3 | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 43.709 | 37.153 | 480 | 1,10 | 1,20 | 635 |
| A-2-16 | COMBRO | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 30.902 | 15.451 | 480 | 1,00 | 1,00 | 481 |
| A-2-17 | CARRASQUEIRA | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 6.825 | 3.071 | | | | |
| A-2-18 | BREADOURO | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 27.028 | 13.514 | 480 | 1,00 | 1,00 | 481 |
| A-2-19 | CARRASQUEIRA 1 (CORUÑA) | INDUSTRIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 24.536 | 15.458 | | | | |
| A-2-21 | CEAN | RESIDENCIAL | 2 | COMPENSACIÓN | 7.157 | 3.578 | 480 | 1,10 | 0,92 | 487 |

+ CUADRO DE TODOS LOS USOS= VER ANEXO 1

SE MANTIENEN LOS COEFICIENTES DE 2003 EN 2007

| | | | | | | | | | | | | | |
|-------|--------------------|---------------|---|--------------|---------|---------|-----|------|------|-----|-----|------|------|
| A-401 | BARRIO DO CURA | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 23.564 | 58.201 | 480 | 1,20 | 1,26 | 727 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-403 | CHILE | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 4.613 | 6.920 | 480 | 1,20 | 1,26 | 727 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-404 | BERAMAR | RESIDENCIAL | 4 | COOPERACIÓN | 59.455 | 115.343 | 480 | 1,20 | 1,36 | 785 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-405 | HISPANIDADE | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 21.645 | 21.645 | 480 | 1,20 | 1,36 | 785 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-406 | PRAZA DE ESPAÑA | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 38.114 | 62.651 | 480 | 1,20 | 1,68 | 960 | | | |
| A-407 | SAN ROQUE | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 47.161 | 68.289 | | | | | | | |
| A-408 | COLOMBIA 2 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 8.324 | 11.654 | 480 | 1,20 | 1,16 | 669 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-409 | CALVARIO 6 | RESIDENCIAL | 4 | COOPERACIÓN | 6.356 | 17.930 | 480 | 1,20 | 1,16 | 669 | | | |
| A-410 | CALVARIO 5 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 5.216 | 7.563 | 480 | 1,20 | 1,16 | 669 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-412 | CONCHEIRO | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 7.581 | 12.130 | 480 | 1,20 | 1,47 | 848 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-413 | A PASTORA CARMEN | RESIDENCIAL | 4 | COOPERACIÓN | 72.947 | 82.138 | 480 | 1,20 | 1,36 | 785 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-415 | SAN ROQUE 1 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 45.197 | 54.236 | 480 | 1,20 | 1,16 | 669 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-416 | SAN ROQUE 2 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 7.358 | 7.358 | 480 | 1,20 | 1,16 | 669 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-417 | CALVARIO 1 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 28.864 | 44.739 | 480 | 1,20 | 1,10 | 635 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-418 | CALVARIO 3 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 12.460 | 18.690 | 480 | 1,20 | 1,05 | 606 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-419 | CALVARIO 4 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 7.013 | 8.416 | 480 | 1,20 | 1,05 | 606 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-420 | CURROS 3 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 58.207 | 44.237 | 480 | 1,20 | 0,84 | 485 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-421 | CAMBESES 2 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 16.998 | 17.848 | 480 | 1,20 | 0,84 | 485 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-422 | CAMBESES 1 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 92.612 | 84.740 | 480 | 1,20 | 0,84 | 485 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-423 | COUTADA NOVA | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 81.992 | 93.471 | 480 | 1,20 | 0,84 | 485 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-424 | REGUEIRO | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 5.933 | 6.599 | 480 | 1,20 | 1,35 | 781 | | | |
| A-425 | MANTELAS | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 53.376 | 60.602 | 480 | 1,20 | 1,26 | 727 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-426 | BAXADA Á SAN ROQUE | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 28.764 | 34.517 | 480 | 1,20 | 1,05 | 606 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-427 | CALVARIO 2 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 19.763 | 32.609 | 480 | 1,20 | 1,10 | 635 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-428 | CEBOLEIRA | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 10.343 | 12.408 | 480 | 1,20 | 0,95 | 548 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-429 | SANTA CRISTINA | RESIDENCIAL | 4 | COOPERACIÓN | 78.702 | 39.351 | 480 | 1,20 | 0,84 | 485 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-430 | CURROS 1 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 104.117 | 91.623 | 480 | 1,20 | 0,84 | 485 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-431 | CURROS 2 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 39.005 | 39.005 | 480 | 1,20 | 0,84 | 485 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-433 | RIOBO | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 130.190 | 152.583 | 480 | 1,20 | 1,47 | 848 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-434 | SALGUEIRA | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 116.057 | 135.066 | 480 | 1,20 | 1,21 | 698 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-435 | NIDO | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 16.646 | 14.981 | 480 | 1,20 | 1,05 | 606 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-436 | ESTACIÓN-CÁRCERE | TERCARIO XERA | 4 | EXPROPIACIÓN | 56.919 | 77.148 | 480 | 1,20 | 0,95 | 548 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-437 | OFIMÁTICO | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 253.617 | 201.879 | 480 | 1,20 | 1,00 | 577 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-438 | NAIA 1 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 18.250 | 10.950 | 480 | 1,20 | 0,74 | 427 | 240 | 1,00 | 1,00 |
| A-439 | NAIA 2 | RESIDENCIAL | 4 | COMPENSACIÓN | 43.611 | 26.167 | 480 | 1,20 | 0,74 | 427 | 240 | 1,00 | 1,00 |

EL MERCADO DE SOLARES Y DE SUELO BRUTO

- **PRECIOS INMOBILIARIOS ALTOS SIGNIFICA DEMANDA SOLVENTE**
- **LA OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA COMPENSA LA EXCLUSIÓN DE DEMANDANTES POR LOS PRECIOS ALTOS**
- **EL PRECIO INMOBILIARIO SIEMPRE VA AL MÁXIMO DE LA CAPACIDAD DE LA DEMANDA**
- **EL MERCADO DE SUELO Y DE SOLARES ES UN MERCADO DE “DEMANDA DERIVADA” (“EL SUELO VALE LO QUE EL VUELO”) CON EFECTO MÍNIMO DE LA CANTIDAD DE OFERTA SOBRE LOS PRECIOS**
- **LA EDIFICABILIDAD Y LOS USOS LOS “ATRIBUYE” LA ADMINISTRACIÓN EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**
- **EN ESTE CONTEXTO UN ESTUDIO DE MERCADO SIEMPRE ES INCOMPLETO. EL DEL SUELO BRUTO ES “SESGADO”. Y EN PRESENTE CASO ESTÁ INFLUIDO POR LAS “EXPECTATIVAS” DEL PLAN PENDIENTE DE APROBACIÓN**

1ª CONCLUSIÓN GENERAL REITERACIÓN

La viabilidad económica de la distribución de cargas y beneficios de los ámbitos y sectores de la Estrategia y Estudio Económico del Plan General aprobado inicialmente en 2004 se justificó partiendo de los **precios medios de la vivienda libre de 2003, según la estadística del Ministerio de Fomento de 1.551 €/m²c. (258.000 PTA).**

Asimismo la **referencia básica de repercusión de solar de la vivienda plurifamiliar**, sobre la que se aplican los coeficientes de uso, distrito y localización se situó en los **480 €/m²c (80.000 PTA)** a los efectos de la distribución de cargas y beneficios y el cumplimiento del criterio de proporcional entre ámbitos de reparto del artículo 110.1 de la LGU 9/2002.

Dicha referencia es aproximadamente la **repercusión media de solar en Vigo de aquel año** coherente con el precio medio de venta, unos costes de construcción en el entorno de los 600 €/m² y la consideración de una proporción del 40% de beneficios y gestión considerados en la **normativa catastral de valoración**.

A los efectos de mantener la proporcionalidad de beneficios y cargas entre áreas de reparto con el aumento de la proporción de vivienda protegida las dos referencias básicas son:

- **El incremento del precio medio de la vivienda libre del 73% entre 2003 y 2007**
- **El incremento de la repercusión media de solar de la vivienda libre en el entorno 110% en el mismo período con la actualización de los costes de la construcción muy inferiores a los inmobiliarios**

El mercado de suelo sin urbanizar incorpora la incertidumbre del plazo de aprobación del planeamiento y urbanización y especialmente por el hecho que dimensión y precio medio actúan en sentido contrario. La **información detallada sobre el mercado de suelo bruto** no ha podido ser obtenida con detalle en el presente trabajo.

El mercado inmobiliario ha tenido **ciclos significativos** en los últimos decenios, durante los cuales los valores reales han tenido crecimientos negativos. Es el caso del estancamiento entre 1975 y 1986 y especialmente entre 1992 y 1995, que coincide con períodos de recesión económica general.

- EL MERCADO INMOBILIARIO DE GALICIA Y VIGO EN EL CAMBIO DE CICLO:
- PREVISIONES 2007 – 2010 Y CONCLUSIONES OPERATIVAS

METODOLOGÍA DE LAS PREVISIONES DE DEMANDA, OFERTA Y PRECIOS DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA Y GALICIA

En la elaboración del análisis de previsión se utilizará como indicador de oferta de vivienda nueva la información relativa a los visados de los proyectos de ejecución otorgados por los Colegios de Arquitectos y, como indicador de demanda de vivienda, el número de hipotecas constituidas sobre vivienda. En ambos casos se considerará la serie trimestral de acumulados anuales: el dato correspondiente al trimestre t -ésimo será igual al total de los doce meses precedentes, incluidos los del propio trimestre.

En lo que se refiere al tipo de interés, aunque desde el primer trimestre de 2001 se considerará el principal indicador utilizado en España para fijar el tipo de interés de las hipotecas, el Euríbor a un año, las observaciones hasta el cuarto trimestre de 2000 corresponden al Mbor a un año. Los datos que se utilizarán a efectos del análisis corresponden a la serie trimestral de promedios anuales: el dato relativo al trimestre t -ésimo será igual a la media de los valores publicados a lo largo de los doce meses precedentes, incluidos los del propio trimestre.

Sean:

V_t el acumulado anual de visados de proyectos de ejecución en el trimestre t en España y en Galicia;

v_t su incremento interanual:

$$v_t = \frac{V_t}{V_{t-4}}$$

H_t el acumulado anual del número de hipotecas constituidas sobre vivienda en el trimestre t en España y en Galicia

h_t su incremento interanual:

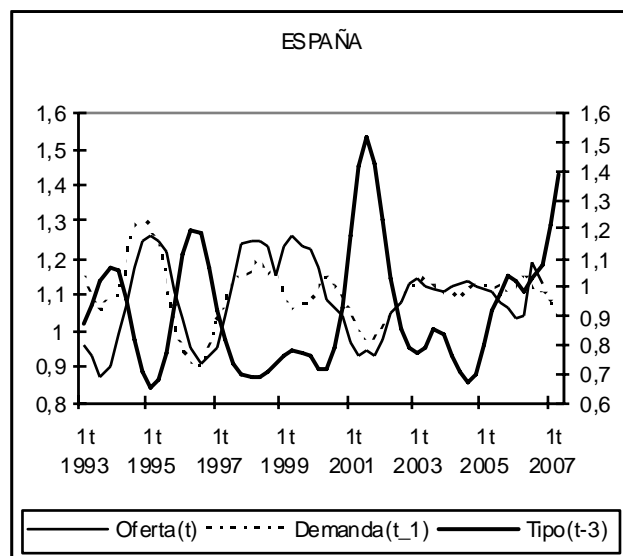
$$h_t = \frac{H_t}{H_{t-4}}$$

I_t el promedio anual del tipo de interés en el trimestre t ,

i_t su incremento interanual: $i_t = \frac{I_t}{I_{t-4}}$

Elaboración a cargo de Magdalena Ferrán, Profesora Titular de la EU de Estadística de la Universidad Complutense de Madrid

El estudio que se propone tiene su origen en la información proporcionada por la representación gráfica de las **series de incrementos trimestrales para la oferta, para la demanda con un desfase de un trimestre y para el tipo de interés**, este último con un desfase de tres trimestres. Puede observarse la similitud entre las curvas de oferta y de demanda así como su simetría frente a la curva del tipo de interés.



TODOS LOS GRÁFICOS
EN TÉRMINOS
DE INCREMENTOS
INTERTRIMESTRALES

Referencias bibliográficas:

FERRÁN, M. (2006), *Tipo de interés y oferta de vivienda nueva*, Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales, nº 148, 475-490

FERRÁN, M. *Demanda de vivienda frente al tipo de interés: Un análisis de sensibilidad*, Aceptado para su publicación en la revista "Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales"

TIPOS DE INTERÉS

Las previsiones oficiales europeas (ECB Bulletin, pág. 33) se situarían en el 5,2% al final del 2008, habiendo empezado en el 3,9% a finales del 2007.

Las previsiones medias del ECB son las siguientes:

2007: 4,8% (final: 5,2%)

2008: 4,6%

2009: 4,3%

2010: 4,4%

2011: 4,5%

2012: 4,6%

2013: 4,7%

2014: 4,8%

2015: 4,8%

2016: 4,9% =2017

España parte en el tercer trimestre de 2007 de un tipo de interés menor que el de referencia del ECB (4,24%) y por tanto se puede aceptar una evolución más moderada, como la siguiente:

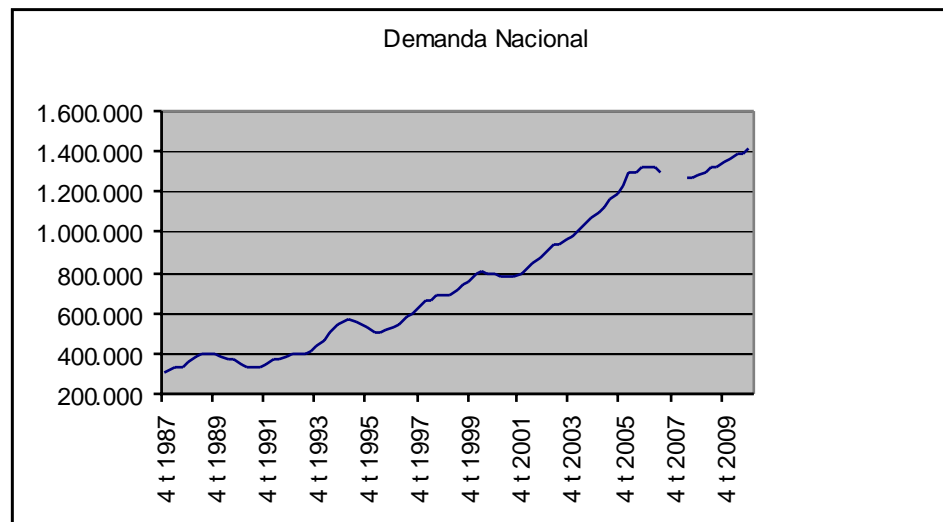
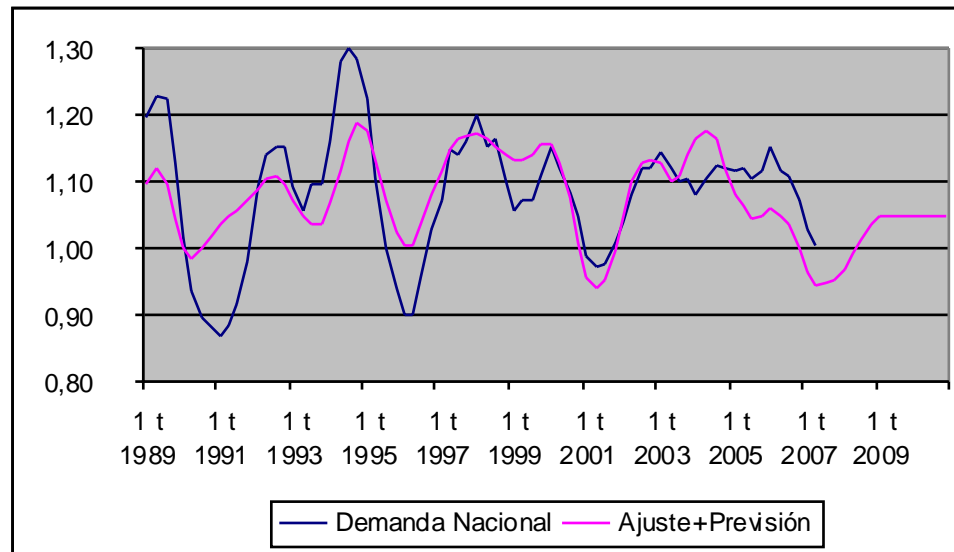
- 2007 (final): 4,26%**
- 2007 (final): 4,31%**
- 2007 (final): 4,36%**
- 2007 (final): 4,46%**

ESPAÑA- DEMANDA

ESPAÑA- DEMANDA

| | | |
|-------------|--------------|------------------|
| 2007 | -4,9% | acumulada |
| 2008 | 3,2% | -1,8% |
| 2009 | 4,9% | 3,1% |
| 2010 | 5,0% | 8,2% |

% Medio 2,1%



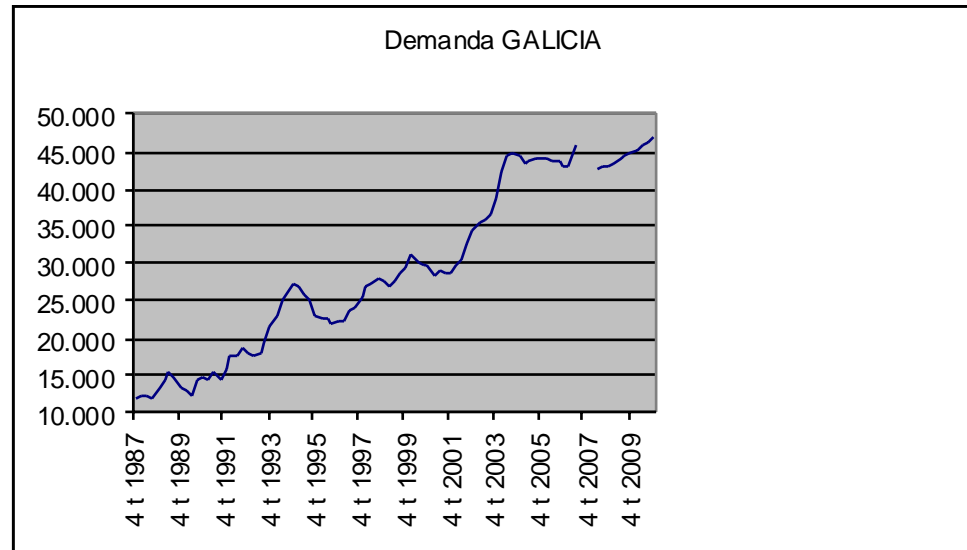
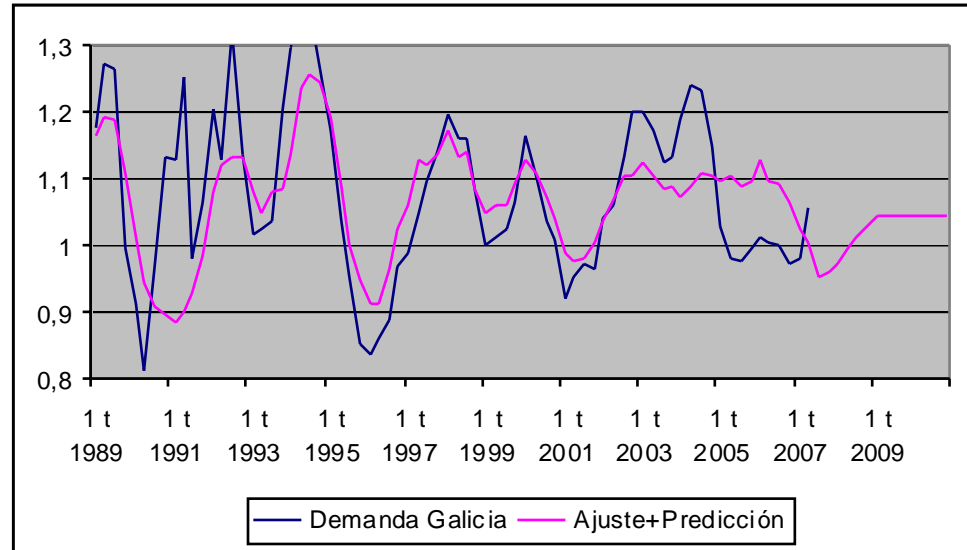
**ESCENARIO DE ESTABILIDAD DE LA DEMANDA DESPUÉS DE LA BAJADA DE 2007
IMPORTANCIA DEL FACTOR PSICOLÓGICO DE "DEMANDA RETENIDA"**

GALICIA- DEMANDA

GALICIA- DEMANDA

| | | |
|------|-------|-----------|
| 2007 | -4,2% | acumulada |
| 2008 | 2,8% | -1,5% |
| 2009 | 4,3% | 2,7% |
| 2010 | 4,3% | 7,0% |

% Medio 1,8%

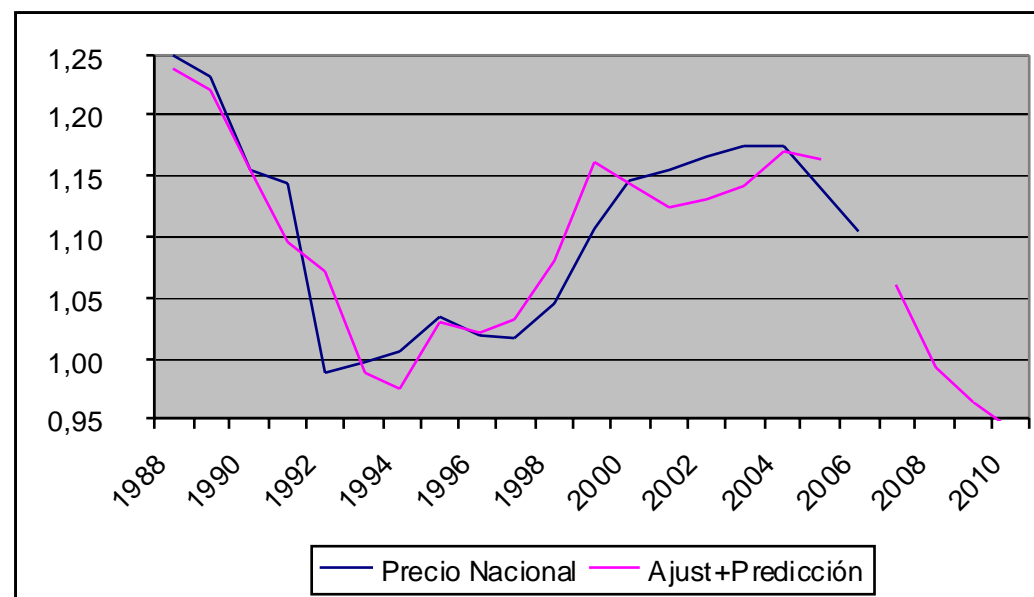


GALICIA = ESPAÑA

ESPAÑA- PRECIOS

| Precios España | | |
|---------------------------------|-------|--------------|
| 2007 | 6,0% | acumulado |
| 2008 | -0,7% | 5,2% |
| 2009 | -3,6% | 1,5% |
| 2010 | -5,8% | -4,4% |
| % Medio | | -1,0% |
| Variación real acumulada | | -6,7% |

PREVISIÓN EN TÉRMINOS MONETARIOS Y RESUMEN EN TÉRMINOS REALES CON UNA HIPÓTESIS DE INFLACIÓN DEL 3% ANUAL

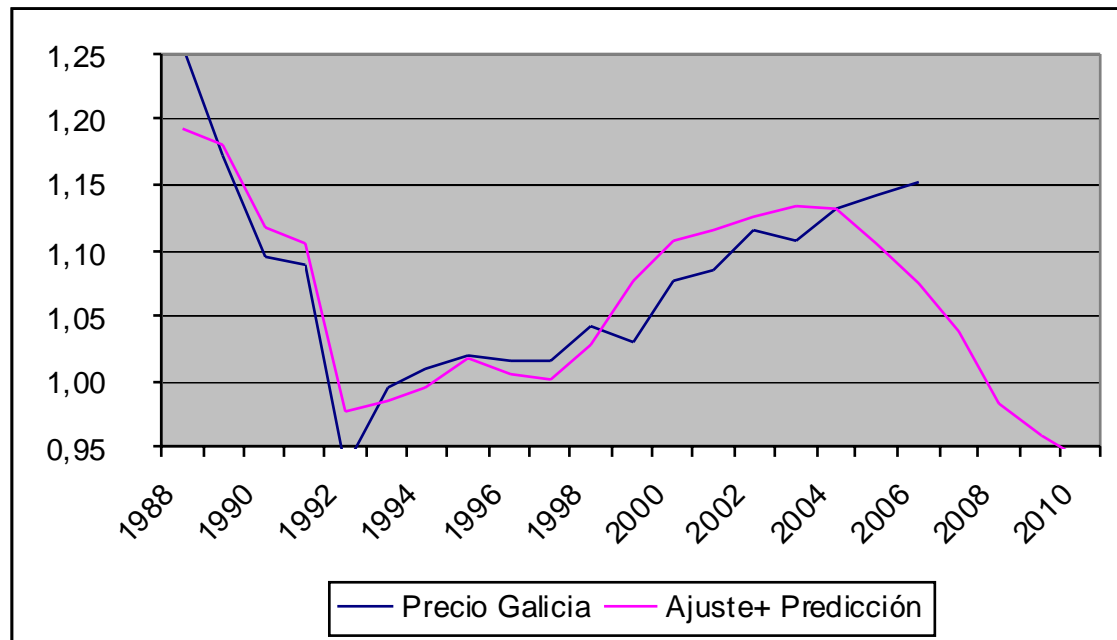


ESPAÑA= -6,7% AL FINAL DE 2010

GALICIA- PRECIOS

| | | |
|--------------|--------------|------------------|
| 2007 | 3,9% | acumulado |
| 2008 | -1,8% | 2,0% |
| 2009 | -4,1% | -2,2% |
| 2010 | -6,0% | -8,0% |
| % | | |
| Medio | -2,0% | |

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Variación real acumulada | -10,3% |
|-------------------------------------|---------------|



2ª CONCLUSIÓN GENERAL=
ESCENARIO PRUDENTE Y CONSERVADOR DE
LOS PRECIOS INMOBILIARIOS

10% DE REDUCCIÓN DE PRECIOS Y ESTABILIDAD DE LA DEMANDA

Es por tanto prudente y razonable, en términos económicos, reducir los precios de la vivienda libre del año 2007 en un 10% a los efectos de los cálculos inmobiliarios aplicados a los aprovechamientos urbanísticos del Plan General en los próximos 8 años, realizados en valores inmobiliarios reales, sin variaciones especiales de la demanda a medio plazo con un escenario de mantenimiento de los tipos de interés.

ESTUDIO DE VIABILIDAD

ESTUDIO DE VIABILIDAD

PUNTO DE PARTIDA:

MANTENIMIENTO DEL MODELO DE CIUDAD DEL PLAN APROBADO PROVISIONALMENTE

Documento del Plan aprobado inicialmente en 2004 (con precios 2003), aprobado provisionalmente en 2006 y reajustado en abril de 2007 a la Orden de 19 de enero.

OBJETIVO:

40%techo residencial para vivienda protegida en todos los ámbitos y sectores en que sea posible

ÚNICA VARIABLE:

% Techo protegido

CONDICIÓN:

Equilibrio de cargas y beneficios entre los distintos ámbitos y sectores (Valor Residual del Suelo)

METODOLOGÍA: Rentabilidad económica método estático

Viabilidad según situación y perspectivas de mercado inmobiliario, con actualización de cargas y reconocimiento a la propiedad de un 75% más por “su suelo”

SE PODRÍA RECONOCER MÁS.....PERO TAMBIÉN MENOS

PROPUESTA ACTUAL PARA EL PLAN GENERAL

43% techo residencial para vivienda protegida en el conjunto del Plan, excluidos los desarrollos por expropiación y los de planeamiento aprobado (46% en el total)

La misma ordenación

La misma edificabilidad

Los mismos usos

EL PLAN ACTUAL PERMITE PAGAR POR EL SUELO BRUTO ANTES DE URBANIZAR 238 €/m²s (40.000 PTA/m²s), UN 77% MÁS QUE EL PLAN CON DATOS DE 2003, QUE PERMITÍA PAGAR 134 €/m²s (22.300 PTA/m²s) Y UN 20% MENOS QUE LAS EXPECTATIVAS DE MERCADO, QUE SON DE 298 E/m²s (50.000 PTA/m²s)

METODOLOGÍA

ANÁLISIS DE RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN URBANIZACIÓN DE SUELO POR EL MÉTODO ESTÁTICO

Consiste esencialmente en el cálculo del valor residual del suelo antes de iniciar la urbanización, a partir de los precios medios de mercado del producto inmobiliario final y teniendo en cuenta todos los costes de construcción y transformación del suelo, así como de los gastos de gestión asociados y el reconocimiento de un beneficio empresarial a quién invierte en la operación.

PRECIOS INMOBILIARIOS

| | Coef. precio | Precio Venta €/m2t | Coef. CC | Coste Constr. €/m2t | V. Repercusión Solar €/m2t | V. Repercusión Solar PTA/m2t | 2003 PTA/m2t | Dif. |
|-------------------------|--------------|-----------------------|----------|------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------|------|
| Unifamiliar Libre* | | | | | 568 | 94.560 | 48.000 | 97% |
| Unifamiliar protegida** | | 1.136 | 0,85 | 594 | 218 | 36.223 | 26.667 | 36% |
| Vivienda Libre | 1 | 2.408 | 1 | 772 | 948 | 157.781 | 80.000 | 97% |
| Vivienda Protegida*** | 0,63 | 1.514 | 0,9 | 695 | 387 | 64.381 | 40.000 | 61% |
| Terciario Comercial | 0,75 | 1.806 | 0,7 | 502 | 788 | 131.181 | 75.000 | 75% |
| Terciario Hotelero | 0,9 | 2.168 | 1,0 | 772 | 776 | 129.158 | 75.000 | 72% |
| Industrial**** | 0,5 | 1.204 | | 360 | 500 | 83.217 | 75.000 | |
| Dotacional Privado | 0,7 | 1.686 | 0,7 | 540 | 664 | 110.447 | 75.000 | 47% |

PRECIOS MEDIOS VIVIENDA LIBRE COLECTIVA:

-10% PRECIO MEDIO VIV. MENOS 2 AÑOS EN VIGO (Mº VIVIENDA, 1er TRIMESTRE 2007)

VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR:

INCREMENTO VALOR DE REPERCUSIÓN SOLAR DE 2003 AL MISMO PORCENTAJE QUE LA COLECTIVA; Referencia vivienda 250 m2t y coef. 0,89 viv. 210 m2t, 0,87 viv. 192 m2t y 0,81 viv. 180 m2t

PRECIO MEDIO VIVIENDA PROTEGIDA:

20% RÉGIMEN GENERAL ; 10% RÉGIMEN ESPECIAL ; 10% PRECIO CONCERTADO

En unifamiliar corregido por dimensión

ESTIMACIÓN DE COSTES Y CARGAS

COSTES DE CONSTRUCCIÓN:

Módulos Colegio de Arquitectos

Boletín Económico de la Construcción

Experiencia comparada

COSTES DE URBANIZACIÓN: (+ 25%)

Indicadores económicos de la construcción. Anuario 2006 del Ministerio de Fomento

INDEMNIZACIONES :

Indemnización de viviendas: +75%

Indemnización construcciones: +30%

Indemnización traslado de industrias: +75%

**DISTRIBUCIÓN ENTRE LOS DISTINTOS ÁMBITOS Y SECTORES APLICANDO LOS
MISMOS COEFICIENTES DE DISTRITO Y POSICIÓN QUE EN LA APROBACIÓN
PROVISIONAL**

RESULTADOS

PROPORCIÓN DE TECHO RESIDENCIAL PROTEGIDO POR ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

46% Techo residencial protegido / 57.000 viviendas (49% viviendas totales)

43%, excluyendo expropiación y planeamiento aprobado

| | TOTAL EDIFICABLE m2t | TOTAL RESIDENCIAL m2t | RESIDENCIAL PROTEXIDA m2t | PROTEXIDA % s/residencial | PROTEXIDA % s/total |
|------------------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------|
| TOTAL DISTRITO 1 | 136.855 | 133.877 | 55.458 | 41% | 41% |
| TOTAL DISTRITO 2 | 848.934 | 765.885 | 332.521 | 43% | 39% |
| TOTAL DISTRITO 3 | 1.631.644 | 1.472.722 | 577.360 | 39% | 35% |
| TOTAL DISTRITO 4 | 2.853.036 | 2.564.517 | 1.008.065 | 39% | 35% |
| TOTAL DISTRITO 5 | 1.788.136 | 1.757.617 | 766.391 | 44% | 43% |
| TOTAL DISTRITO 6 | 427.410 | 422.669 | 194.376 | 46% | 45% |
| TOTAL DISTRITO 7 | 429.223 | 307.778 | 133.545 | 43% | 31% |
| TOTAL DISTRITO 8 | 1.000.756 | 990.037 | 474.884 | 48% | 47% |
| TOTAL SECTORES | 4.065.913 | 3.798.650 | 1.754.094 | 46% | 43% |
| TOTAL GESTIÓN PRIVADA (SIN P.A.) | 13.181.907 | 12.213.752 | 5.296.695 | 43% | 40% |
| TOTAL EXPROPIACIÓN | 4.472.521 | 1.028.565 | 905.873 | 88% | 20% |
| TOTAL PLANEAMIENTO APROBADO (P.A.) | 317.490 | 202.458 | 27.062 | 13% | 9% |
| TOTAL PXOM | 17.971.919 | 13.444.775 | 6.229.630 | 46% | 35% |

Las actuaciones por expropiación, con un 88% de techo protegido, suponen un esfuerzo del sector público para incrementar la oferta de viviendas sociales

ÁMBITOS Y SECTORES CON <30% TECHO RESIDENCIAL PROTEGIDO

| Clave | Nome | Residencial % | Sup. Delimitada m2s | Sup. Computable m2s | Total Edificable m2t | Techo Residencial m2t | Edif. Bruta m2t/m2s | Total Gastos M€ | Total Gastos M€/m2t | Valor Apropiable M€ | Valor Apropiable €/m2t | Valor Residual €/m2s | Valor Venta Protegida % | Valor Venta Protegida Aprobacion Provisional | Diferencia | Observaciones | |
|-------------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------|---------------------|---------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|--|------------|---------------|--------------------|
| Total Distrito 1 | | | | | | | | | | | | | 41% | 20% | 21% | | |
| A-2-14 | TOMADA | R | 100% | 17.970 | 17.970 | 8.985 | 8.985 | 0,50 | 1,0 | 106 | 8 | 961 | 379 | 0% | 0% | 0% | P.A. |
| A-2-18 | BREADOURO | R | 100% | 27.028 | 25.183 | 13.514 | 13.514 | 0,50 | 1,9 | 137 | 9 | 778 | 302 | 30% | 20% | 10% | |
| A-2-26 | TABERNA | R | 100% | 131.690 | 122.008 | 65.845 | 65.845 | 0,50 | 12,8 | 194 | 33 | 560 | 167 | 30% | 20% | 10% | |
| A-2-35 | CASÁS | R | 100% | 22.484 | 20.931 | 10.118 | 10.118 | 0,45 | 2,8 | 273 | 5 | 549 | 107 | 3% | 20% | -17% | Redelimitación |
| Total Distrito 2 | | | | | | | | | | | | | 43% | 20% | 23% | | |
| A-3-04 | SAN GREGORIO 2 | R | 100% | 2.264 | 1.847 | 5.715 | 5.715 | 2,52 | 4,5 | 782 | 5 | 1.030 | 450 | 6% | 20% | -14% | Traslado Industria |
| A-3-06 | ANIMAS 2 | R | 100% | 962 | 962 | 1.347 | 1.347 | 1,40 | 0,6 | 442 | 1 | 1.074 | 735 | 0% | 0% | 0% | Edificio único |
| A-3-09 | NUÑEZ BALBOA | R | 100% | 1.750 | 1.750 | 1.750 | 1.750 | 1,00 | 0,4 | 251 | 2 | 1.074 | 716 | 0% | 0% | 0% | Edificio único |
| A-3-23 | FENOSA(BALAIOS) | R | 100% | 13.460 | 13.460 | 38.309 | 38.309 | 2,85 | 18,7 | 488 | 31 | 889 | 564 | 21% | 20% | 1% | Trasl. Subestación |
| A-3-35 | PEPRI BOUZAS | R | 61% | 33.449 | 33.449 | 45.467 | 27.628 | 1,36 | 3,0 | 67 | 42 | 1.037 | 1.178 | 20% | 20% | 0% | P.A. |
| A-3-39 | SANIN 2 | R | 100% | 24.952 | 22.068 | 12.476 | 12.476 | 0,50 | 4,3 | 342 | 8 | 695 | 160 | 15% | 20% | -5% | Redelimitación |
| A-3-41 | IGREXA 3 | R | 100% | 71.242 | 83.322 | 40.608 | 12.276 | 0,57 | 4,9 | 122 | 19 | 517 | 168 | 30% | 20% | 10% | |
| A-3-47 | ESTACIO | R | 100% | 14.768 | 13.008 | 35.916 | 35.916 | 2,43 | 31,7 | 882 | 35 | 1.074 | 234 | 0% | 20% | -20% | Traslado Industria |
| Total Distrito 3 | | | | | | | | | | | | | 39% | 20% | 19% | | |
| A-4-01 | BARRIO DO CURA | R | 76% | 23.564 | 21.302 | 58.201 | 44.096 | 2,47 | 24,4 | 419 | 57 | 1.093 | 1.543 | 29% | 5% | 24% | Barrio do Cura |
| A-4-06 | PRAZA DE ESPAÑA | R | 93% | 38.114 | 14.753 | 62.651 | 58.265 | 1,64 | 22,9 | 365 | 90 | 1.596 | 4.551 | 21% | 0% | 21% | Praza España |
| A-4-07 | SAN ROQUE | R | 100% | 47.161 | 44.322 | 68.289 | 68.289 | 1,45 | 19,8 | 289 | 72 | 1.179 | 1.189 | 20% | 20% | 0% | P.A. |
| A-4-09 | CALVARIO 6 | R | 100% | 6.356 | 5.054 | 17.930 | 17.930 | 2,82 | 6,2 | 347 | 21 | 1.320 | 2.985 | 0% | 0% | 0% | P.A. |
| A-4-13 | A PASTORA CARMEN | R | 93% | 72.947 | 64.310 | 82.138 | 76.122 | 1,13 | 35,3 | 429 | 90 | 1.223 | 857 | 28% | 20% | 8% | |
| A-4-24 | REGUEIRO | R | 100% | 5.933 | 4.760 | 6.599 | 6.599 | 1,11 | 3,4 | 514 | 9 | 1.541 | 1.209 | 0% | 0% | 0% | P.A. |
| A-4-26 | BAIXADA Á SAN ROQUE | R | 100% | 28.764 | 26.266 | 34.517 | 34.517 | 1,20 | 13,6 | 393 | 32 | 1.033 | 706 | 20% | 20% | 0% | P.A. |
| A-4-48 | PONTENOVA | R | 100% | 71.617 | 64.036 | 43.263 | 43.263 | 0,60 | 15,3 | 353 | 42 | 1.071 | 413 | 27% | 20% | 7% | |
| A-4-65 | POUSA | R | 100% | 32.984 | 30.631 | 19.131 | 19.131 | 0,58 | 2,6 | 134 | 13 | 732 | 328 | 29% | 20% | 9% | Redelimitación |
| A-4-73 | PAZOS | R | 100% | 6.979 | 4.694 | 12.911 | 12.911 | 1,85 | 5,2 | 399 | 17 | 1.434 | 2.452 | 0% | 0% | 0% | P.A. |
| A-4-76 | SEARA | TC | 50% | 57.821 | 49.797 | 78.058 | 38.748 | 1,35 | 33,2 | 425 | 61 | 865 | 553 | 30% | 20% | 10% | |
| Total Distrito 4 | | | | | | | | | | | | | 39% | 20% | 19% | | |
| A-5-71 | METALURXICA | R | 75% | 6.191 | 6.191 | 18.100 | 13.575 | 2,92 | 2,5 | 139 | 23 | 1.386 | 3.240 | 0% | 0% | 0% | P.A. |
| A-5-72 | CANADELO ALTO | R | 100% | 888 | 888 | 2.664 | 2.664 | 3,00 | 1,1 | 430 | 3 | 1.314 | 2.258 | 0% | 0% | 0% | Edificio único |
| Total Distrito 5 | | | | | | | | | | | | | 44% | 20% | 24% | | |
| A-6-15 | CARREGAL | R | 100% | 63.933 | 55.095 | 27.491 | 27.491 | 0,43 | 8,8 | 320 | 15 | 596 | 108 | 0% | 20% | -20% | Redelimitación |
| A-6-22 | BERTOLOS | R | 100% | 33.368 | 27.847 | 12.346 | 12.346 | 0,37 | 3,6 | 294 | 6 | 574 | 99 | 0% | 20% | -20% | Redelimitación |
| Total Distrito 6 | | | | | | | | | | | | | 46% | 20% | 26% | | |
| A-7-15 | BARALLAS | R | 100% | 69.290 | 65.780 | 31.181 | 31.181 | 0,45 | 6,4 | 206 | 15 | 548 | 136 | 27% | 20% | 7% | |
| A-7-35 | QUINTIAN | R | 100% | 37.088 | 34.341 | 14.835 | 14.835 | 0,40 | 2,1 | 142 | 6 | 450 | 114 | 30% | 20% | 10% | |
| Total Distrito 7 | | | | | | | | | | | | | 43% | 20% | 23% | | |
| A-8-42 | PENIS | R | 100% | 22.644 | 21.255 | 16.983 | 16.983 | 0,75 | 6,9 | 408 | 14 | 932 | 344 | 5% | 20% | -15% | Redelimitación |
| A-8-54 | PENIS 2 | R | 100% | 15.865 | 14.292 | 7.146 | 7.146 | 0,45 | 0,8 | 118 | 4 | 564 | 195 | 0% | 0% | 0% | P.A. |
| Total Distrito 8 | | | | | | | | | | | | | 48% | 20% | 28% | | |
| S-31-R | RIO | R | 100% | 223.906 | 250.040 | 118.670 | 118.670 | 0,53 | 23,9 | 201 | 106 | 990 | 327 | 24% | 20% | 4% | |
| Total Sectores | | | | | | | | | | | | | 46% | 22% | 24% | | |
| TOTAL | | | | | | | | | | | | | 43% | 20% | 23% | | |

9 Con P.A. / 4 Redelimitaciones / 1 Traslado de industria / 3 Edificios únicos / más gastos

ÁMBITOS Y SECTORES CON > 60% DE TECHO RESIDENCIAL PROTEGIDO

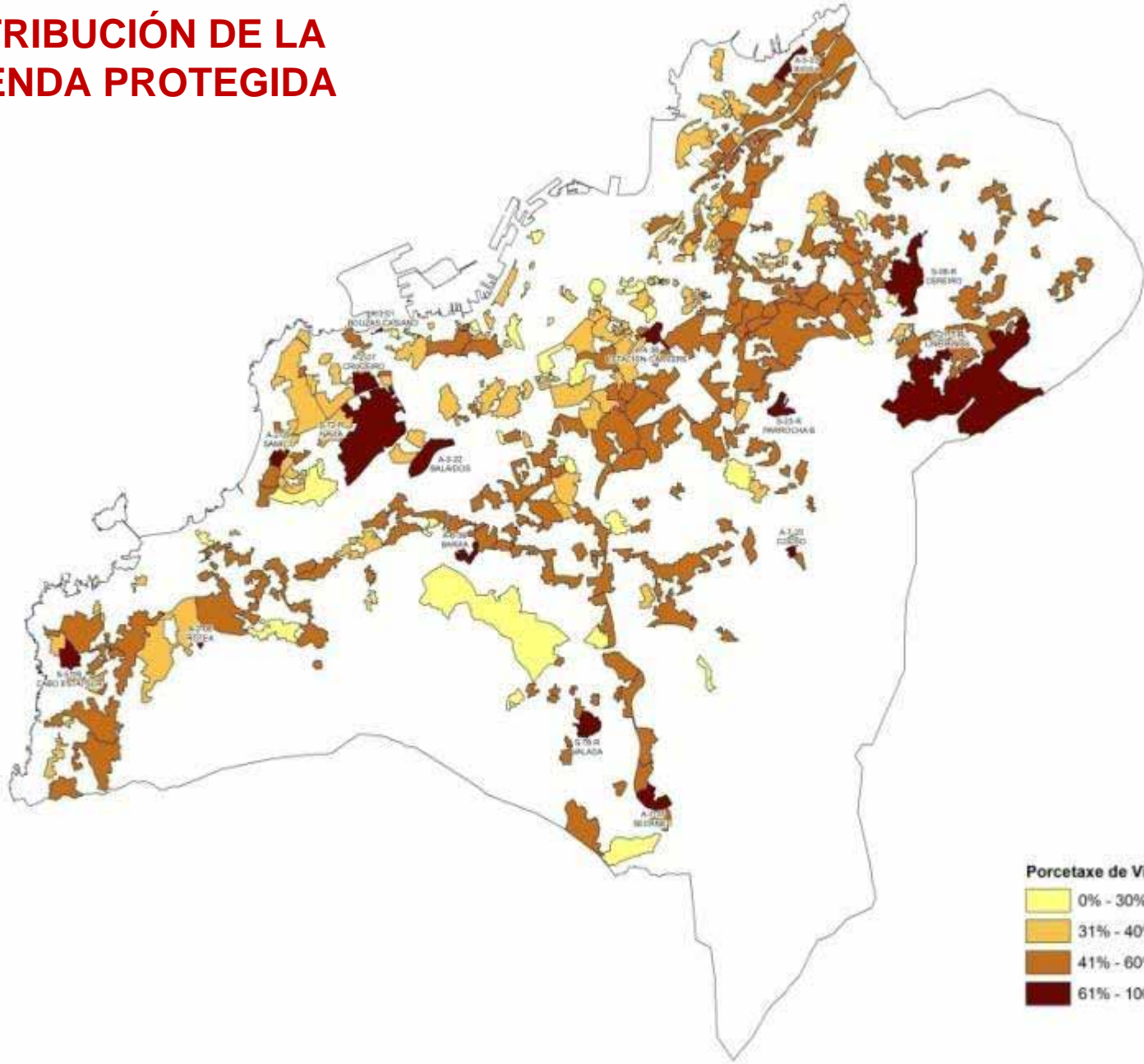
14% del suelo computable y 12% del techo edificable

| Clave | Nome | | Residencial % | Sup. Delimitada m2s | Sup. Computable m2s | Total Edificable m2t | Techo Residencial m2t | E. Bruta m2t/m2s | Total Gastos M€ | Valor Apropiable M€ | Valor Residual €/m2s | Vivienda Protegida % | Vivienda Protegida Aprobación Provisional | Dif. | Observaciones |
|--------------|------------------|----|---------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|------------------|-----------------|---------------------|----------------------|----------------------|---|------|----------------------|
| A-2-06 | ROTEA | R | 100% | 4.799 | 4.078 | 3.839 | 3.839 | 0,800 | 0 | 1 | 230 | 10,0% | 100% | 0% | Expropiación |
| A-3-01 | BOUZAS CASIANO | R | 100% | 3.856 | 3.856 | 1.030 | 1.030 | 0,267 | 1 | 0 | 299 | 10,0% | 100% | 0% | Expropiación |
| A-3-22 | BALAIIDOS | TC | 45% | 130.242 | 65.646 | 97.682 | 43.957 | 0,750 | 24 | 55 | 476 | 6,3% | 20% | 43% | Residencial sólo 45% |
| A-4-36 | ESTACIÓN-CÁRCERE | TC | 42% | 56.919 | 16.015 | 77.148 | 32.780 | 1,355 | 44 | 49 | 368 | 10,0% | 100% | 0% | Expropiación |
| A-5-03 | RIOS 4 | R | 100% | 52.597 | 37.365 | 39.448 | 39.448 | 0,750 | 9 | 20 | 299 | 6,7% | 20% | 47% | Redelimitación |
| A-6-34 | SEOANE 2 | R | 100% | 64.238 | 57.331 | 28.907 | 28.907 | 0,450 | 4 | 11 | 120 | 6,0% | 20% | 40% | |
| A-6-39 | BARXA | R | 100% | 41.991 | 40.864 | 20.996 | 20.996 | 0,500 | 3 | 6 | 86 | 6,2% | 50% | 12% | Expropiación |
| A-7-25 | COCHO | R | 100% | 14.556 | 13.965 | 6.259 | 6.259 | 0,430 | 1 | 2 | 81 | 6,6% | 20% | 46% | Recalificación |
| A-7-37 | SEOANE 1 | R | 80% | 91.558 | 61.555 | 41.201 | 32.961 | 0,450 | 8 | 15 | 123 | 6,2% | 20% | 42% | Residencial sólo 80% |
| S-08-R | CEREIRO | R | 100% | 305.284 | 286.059 | 158.748 | 158.748 | 0,520 | 15 | 50 | 123 | 7,2% | 60% | 12% | Antes 60% |
| S-21-T/R | LIÑEIRIÑOS | TC | 30% | 1.508.069 | 2.027.366 | 854.953 | 256.486 | 0,600 | 142 | 403 | 129 | 8,3% | 20% | 63% | Expropiación |
| S-72-R | NAVIA | R | 83% | 728.321 | 728.321 | 717.809 | 595.737 | 0,986 | 49 | 277 | 311 | 10,0% | 100% | 0% | Expropiación |
| S-76-R | VALADA | R | 100% | 88.749 | 82.402 | 35.500 | 35.500 | 0,400 | 5 | 14 | 113 | 6,7% | 40% | 27% | Antes 40% |
| TOTAL | | | | 3.091.179 | 3.424.823 | 2.083.518 | 1.256.646 | | | | | | | | |

6 Expropiación / 2 con otros usos / 2 con más del 40% en Aprobación Provisional

/ 2 por redelimitación y reclasificación

DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA



ALGUNOS INTERROGANTES Y RESPUESTAS:

¿POR QUÉ NO UN 40% UNIFORME?

¿POR QUÉ EN PRAZA DE ESPAÑA SÓLO UN 21%?

DICTAMEN FINAL

El plan con aprobación inicial de 2004 y provisional de 2006 cumplió con el equilibrio de distribución homogénea de beneficios y cargas por áreas de reparto, de acuerdo con el art. 112 de la ley 9/2002.

Los valores unitarios de cada ámbito/sector y los correspondientes valores residuales, fueron corregidos desde la ordenación urbanística a través de la edificabilidad y la atribución de cargas de urbanización diferenciadas.

Ese plan alcanzaba los techos máximos de vivienda protegida con los valores inmobiliarios del 2003. La media se estableció en un 23%, en la mayoría de los sectores y ámbitos de desarrollo se situaba en torno al 20%, con excepciones:

Más del 20% en Navia, Estación-Cárcere, Teis-Guixar, Cereiro, Bouzas-Casiano, Balada, Tomás Paredes...

Menos del 20%:

- por cargas urbanísticas elevadas: Barrio del Cura, Plaza de España..**
- por dimensión escasa: Canadelo 2, Animas 2...**
- por planeamiento incorporado y en marcha: Metalúrxica.....**

El incremento de los precios inmobiliarios entre 2003 y 2007 permite alcanzar unas proporciones de vivienda protegida más elevadas, asegurando al mismo tiempo valores de suelo más altos a la propiedad de los que tenía en el 2003

RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS DE MERCADO PARA LA CIUDAD

COMPARACIÓN PROPUESTA ACTUAL CON APROBACIÓN PROVISIONAL

| | Propuesta Actual (46% Prot.) M€ | A. Provisional (23%Prot.) M€ | Diferencia M€ | |
|-------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|------------------|--|
| Valor inmobiliario apropiable | 9.926 | 6.067 | 3.859 | + 64% VALOR SOLARES PRIVADOS |
| Total Gastos | 4.004 | 2.723 | 1.281 | |
| Valor residual suelo | 5.923 | 3.344 | 2.579 | + 47% GASTOS <small>77%</small> + 77 VALOR SUELO |

| | Propuesta Actual (46% Prot.) m2t | A. Provisional (23%Prot.) m2t | Diferencia m2t | |
|------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------|--|
| Total techo edificable residencial | 13.444.775 | 13.419.072 | 25.703 | |
| Total techo residencial VPA | 6.229.630 | 3.259.251 | 2.970.379 | + 90% TECHO RESIDENCIAL PROTEGIDO |

Diferencia precios inmobiliarios solares vivienda libre y protegida: 561 €/m2t / 1.501 M€

¿QUE SUPONE EL INCREMENTO DE 23 PP EN LA VIVIENDA PROTEGIDA?

| | Sin incremento VPA (23%) | Con incremento VPA (46%) | Diferencia para VPA (+23%) | Diferencia para VPA (+23%) | Diferencia para VPA (+23%) |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | M€ | M€ | M€ | €/m2s | €/m2t |
| Valor inmobiliario apropiable | 11.427 | 9.926 | 1.501 | | |
| Total Gastos | 4.004 | 4.004 | - | | |
| Valor residual suelo | 7.423 | 5.923 | 1.501 | 106 | 118 |

EL INCREMENTO DE VIVIENDA PROTEGIDA DESDE EL 23% AL 46% SIGNIFICA UNA MINORACIÓN DE EXPECTATIVAS DE 118 €/m2t (17.000 PTA/m2t), UNA VEZ EXCLUIDOS LOS ÁMBITOS CON PLANEAMIENTO APROBADO, LOS DE EXPROPIACIÓN Y LOS QUE SON DE USO EXCLUSIVO DE ACTIVIDAD.

PLUSVALÍA GENERADA POR EL MERCADO Y SU DISTRIBUCIÓN

PLUSVALIA 2007 / 2003

| | | |
|---|--------------|-----------|
| Incremento valor apropiable total por mercado (sin incr. VPA) | 5.360 | M€ |
| Incremento de gastos | 1.281 | M€ |
| Diferencia (Plusvalía) | 4.079 | M€ |

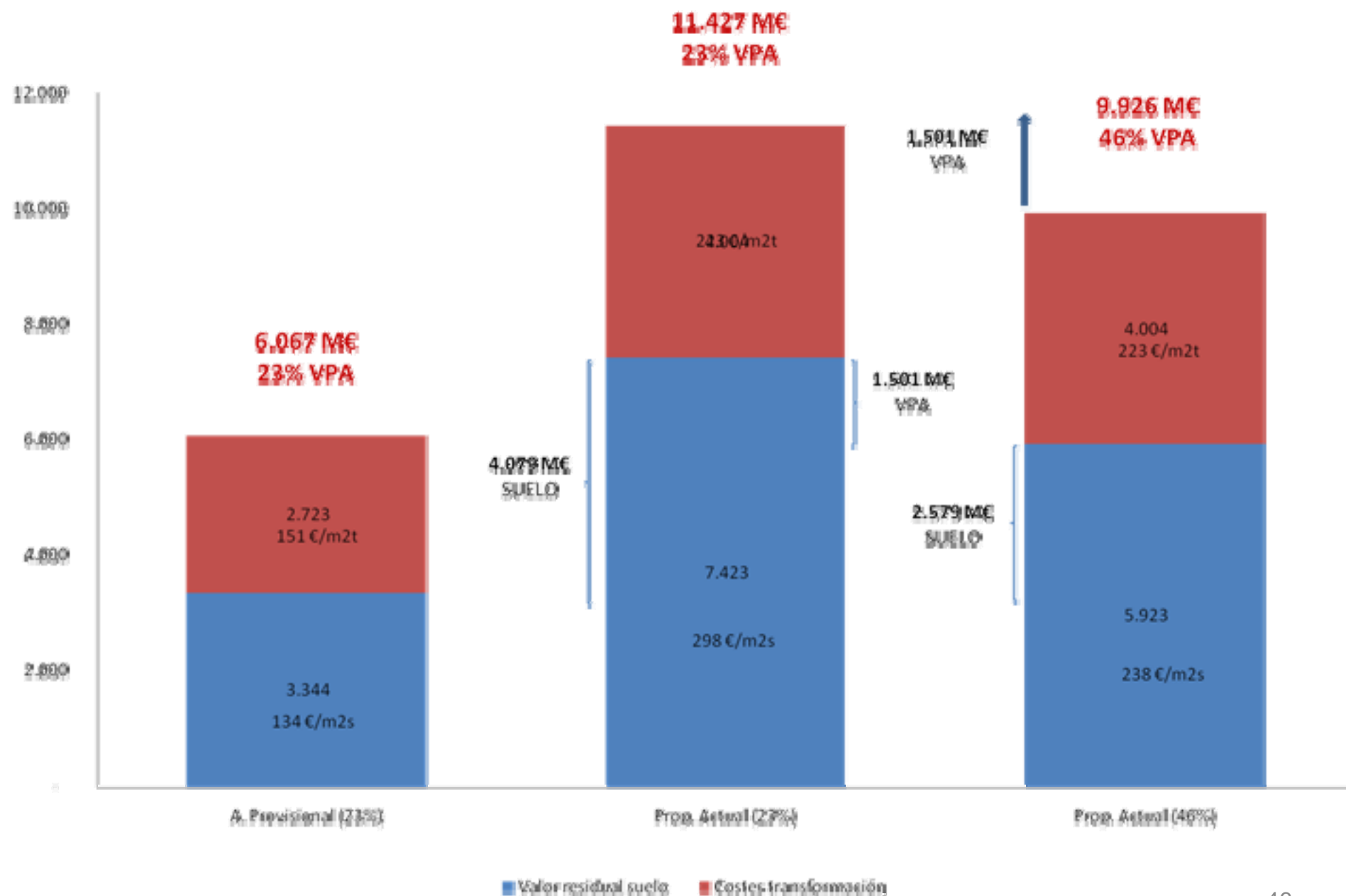
| | | | | |
|------------------------|----------------------------|------|-------|----|
| Distribución Plusvalía | Incremento valor suelo 77% | 63% | 2.579 | M€ |
| | Incremento VPA | 37% | 1.501 | M€ |
| | Total | 100% | 4.079 | M€ |

EL INCREMENTO DE PRECIOS ENTRE 2003 Y 2007, AÚN CORREGIDOS EN UN 10% A LA BAJA, PERMITEN A LA PROPIEDAD UN 77% MÁS POR SU SUELO Y A LA CIUDAD PASAR DEL 23% AL 46% DE VIVIENDA PROTEGIDA.

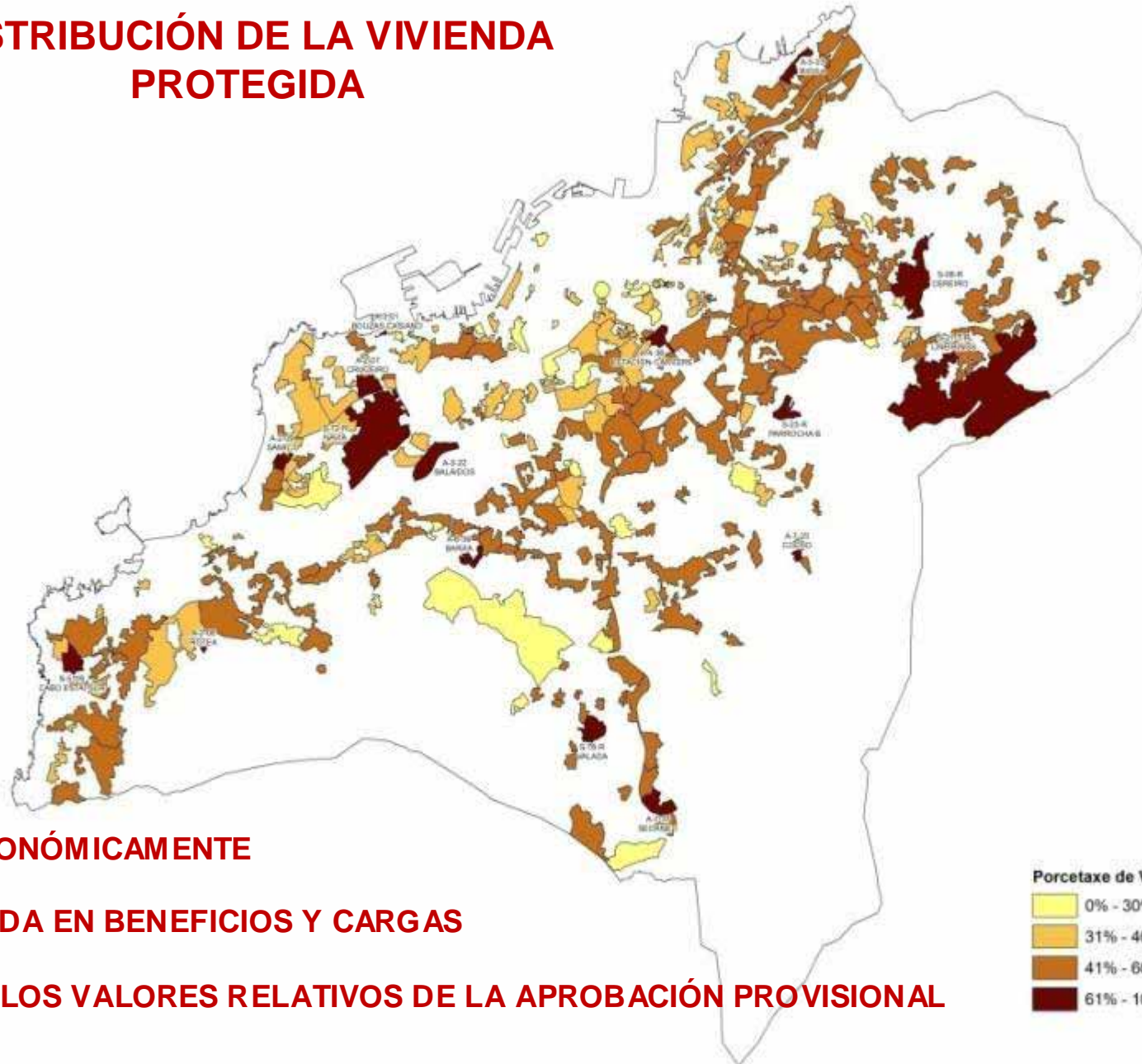
DE ESTA FORMA, LAS PLUSVALÍAS GENERADAS SON APROPIADAS EN UN 63% POR LOS PROPIETARIOS DE SUELO Y EN UN 37% POR LA CIUDAD EN MÁS VIVIENDA PROTEGIDA

EL INCREMENTO DEL 10% DEL CONCELLO SE DEDICA EN UN 28% A VIVIENDA PROTEGIDA

COMPONENTES DEL VALOR INMOBILIARIO APROPIABLE



DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA



VIABLE ECONÓMICAMENTE

EQUILIBRADA EN BENEFICIOS Y CARGAS

MANTIENE LOS VALORES RELATIVOS DE LA APROBACIÓN PROVISIONAL